



HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg, 743000-1086 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inklusive marken, Fronten 1 i vilken man upplåter lägenheter, lokaler samt garage- och parkeringsplatser. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Larmvägen 2-18.

Första inflyttning skedde år 1965. Föreningen har 232 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 18 814 m² samt 7 hyresrättslokaler på totalt 393 m². I föreningen finns även några mindre förrådslokaler för uthyrning. Föreningen har 130 garageplatser samt 113 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade på:

1 rum och kök	22 st
2 rum och kök	42 st
3 rum och kök	113 st
4 rum och kök	39 st
5 rum och kök	16 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat renoverat fasaderna (2025), installerat säkerhetsdörrar (2015) och genomfört stambyte med badrumsrenovering (2011).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med styrelsen i februari 2025. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- OVK
- Renovering av fasader
- Installation av laddstolpar
- Spolning av avloppstammar
- Elbesiktning alla fastigheter

Inom de kommande fem till tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

- Spolning och eventuell renovering av yttre avlopp (dagvatten-/spillvattenledningar etc)
- Eventuell asfaltering parkering, Larmvägen 14
- Byte av lysarmaturer till LED
- Byte av hissar

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -254 862 kr, som påverkats av en utrangering av fasader på -314 010 kr. Förra året var resultatet 3 414 278 kr.

Under året har föreningen tagit ett lån på 20 000 000 kr för att finansiera slutfasen av fasadrenoveringen.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2025 var behållningen 5 941 101 kr.

Den 1 oktober 2025 höjdes årsavgifterna med 6 %. Årsavgiften uppgår därefter till 1 020.50 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 december 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Beyan Chehade, ordförande
 Chalid Raja
 Kristian Persson
 Camilla Pettersson
 Ali Farhat
 Karaneh Hamidi

Revisorer har varit Helene Boström, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Styrelsen har sammanträtt ungefär 1 gång per månad, lyssnat och agerat på medlemmarnas önskemål, arrangerat jubileumsfest den 30 augusti med anledning att föreningen fyllde 60 år.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att vara en bra fastighetsägare, lyssna på medlemmarna och ge feedback. Målen ska omsättas i handling genom diskussioner och information till medlemmarna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 302 och vid årets slut 299.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	18 739	17 721	16 707	15 893
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-255	3 414	3 992	5 460
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-38	2 661	3 987	4 970
Soliditet (%)	34	37	55	76
Årsavgift (kr/kvm)	958	904	854	813
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	95	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)*	189	199	144	171
Skuldsättning (kr/kvm)*	4 885	4 486	1 468	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	5 370	4 594	1 504	-
Sparande (kr/kvm)*	265	289	370	-
Räntekänslighet* %	6	5	2	1
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 983	12 016	14 577	16 568

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 20 681 kvm varav 1 416 kvm är garage (beräknad yta). Från och med årsredovisning 2025 räknas även garageyta med i totala antal kvm i fastigheten.*

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5	< 4%
4	4 - 7%
3	7 - 10%
2	10 - 20%
1	>20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott i resultaträkningen 2025 beror på högre kostnader för planerat underhåll i samband med fasadprojektet avseende återställning av utemiljö samt en utrangering av fasader (engångskaraktär). Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 6 % 1 oktober 2025 och styrelsen bedömer föreningens ekonomi fortlöpande.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 523 062		8 781 279	38 767 989	3 414 278
Disposition enligt stämmobeslut				3 414 278	-3 414 278
Till fond för yttre underhåll			1 250 000	-1 250 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 467 126	1 467 126	
Årets resultat					-254 862
Vid årets slut	2 523 062		8 564 153	42 399 393	-254 862

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	42 399 393
Årets resultat	-254 861
Balanseras i ny räkning	42 144 532

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	18 739 227	17 721 425
Övriga rörelseintäkter		152 253	322 298
Summa rörelsens intäkter		18 891 480	18 043 723
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-8 874 222	-8 821 228
Planerat underhåll		-1 467 126	-402 457
Övriga externa kostnader	3	-786 574	-663 594
Personalkostnader och arvoden	4	-479 388	-492 769
Avskrivningar	5	-4 289 839	-1 988 132
Summa rörelsens kostnader		-15 897 149	-12 368 180
Rörelseresultat		2 994 331	5 675 543
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		229 400	148 296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 478 593	-2 409 561
Summa finansiella poster		-3 249 193	-2 261 265
Resultat efter finansiella poster		-254 862	3 414 278
Årets resultat		-254 862	3 414 278

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	150 884 092	48 700 348
Pågående nyanläggningar	7	-	77 282 308
Inventarier, verktyg och installationer	8	240 803	8 116
Summa materiella anläggningstillgångar		151 124 895	125 990 772
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		151 125 395	125 991 272
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		231	-
Aktuell skattefordran		65 762	-
Övriga fordringar		16 877	44 462
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 941 101	16 391 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		285 684	256 509
Summa kortfristiga fordringar		6 309 655	16 692 907
Summa omsättningstillgångar		6 309 655	16 692 907
SUMMA TILLGÅNGAR		157 435 050	142 684 179

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 523 062	2 523 062
Fond för yttre underhåll		8 564 153	8 781 279
Summa bundet eget kapital		11 087 215	11 304 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		42 399 393	38 767 989
Årets resultat		-254 862	3 414 278
Summa fritt eget kapital		42 144 531	42 182 267
Summa eget kapital		53 231 746	53 486 608
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	69 622 748	61 782 748
Summa långfristiga skulder		69 622 748	61 782 748
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	31 410 000	24 646 000
Leverantörsskulder		555 188	423 460
Aktuella skatteskulder		41 650	66 167
Övriga skulder		2 134	4 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 571 584	2 274 677
Summa kortfristiga skulder		34 580 556	27 414 823
Summa skulder		104 203 304	89 197 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		157 435 050	142 684 179

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-254 862	3 414 278
Utrangeringar fasader	314 010	
Avskrivningar	3 975 829	1 988 132
	<u>4 034 977</u>	<u>5 402 410</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 034 977	5 402 410
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 821	-19 395
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	401 733	-10 231 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 434 889	-4 848 042
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnad fasader	-29 160 912	-45 956 664
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-12 174
Förvärv av finansiella tillgångar	-328 812	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 489 724	-45 968 838
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000 000	60 000 000
Amortering av låneskulder	-5 396 000	-1 865 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 604 000	58 135 000
Årets kassaflöde	-10 450 835	7 318 120
Likvida medel vid årets början	16 391 936	9 073 815
Likvida medel vid årets slut	5 941 101	16 391 935

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,34 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	18 026 824	17 001 606
Hyror	712 403	719 819
	<u>18 739 227</u>	<u>17 721 425</u>
Övriga rörelseintäkter		
Intäkter laddpunkter	2 012	-
Övriga avgifter	57 928	53 192
Övriga intäkter	92 313	269 106
	<u>152 253</u>	<u>322 298</u>
Summa	18 891 480	18 043 723

I årsavgifterna ingår värme, VA, och TV-avgift. Övriga avgifter avser främst intäkt från andrahandsupplåtelse och övriga intäkter är vidarefakturering och ersättning för medlemsaktivitet HSB.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	613 390	618 680
Uppvärmning	2 252 589	2 238 206
Vatten	1 037 224	972 861
Renhållning	216 922	277 513
Löpande underhåll	1 602 750	1 749 060
Fastighetsservice	2 242 414	2 106 692
Fastighetsförsäkring	288 197	270 993
Kommunikation	141 638	143 872
Fastighetsavgift/-skatt	479 098	443 351
Summa	8 874 222	8 821 228

Fastighetsförvaltning ingår i posten fastighetsservice.

Posten fastighetsförsäkring avser föreningens försäkring hos Länsförsäkringar. Föreningen har även olika försäkringar hos Anticimex som tidigare ingick i posten fastighetsförsäkring men ingår numera i posten löpande underhåll.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	505 179	448 907
Juristkostnader	29 227	40 133
Arvode extern revisor	28 850	24 150
Medlemsverksamhet	223 318	150 270
Summa	786 574	663 460

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvode	352 800	371 407
Styrelse (ersättning utfört arbete)	-	13 613
Milersättning	150	-
Vicevärd	-	29 323
Föreningsvald revisor	10 000	10 400
Övriga arvoden	8 000	7 998
Sociala kostnader	108 438	60 028
Summa	479 388	492 769

Tidigare har styrelse- och revisorsarvode utbetalas efter ordinarie föreningsstämma i december. From i år är principen och rutinen ändrad då stämmobeslutet grundar sig på bl a närvaro, bokslutet avser både utbetalt betalt belopp och reserverat belopp som motsvarar stämmans beslut.

Medelantalet anställda

Föreningen har ingen vicevärd from årskiftet 23/24.

Not 5 Avskrivningar

	2025-08-31	2024-08-31
Årets avskrivningar byggnader	-3 945 466	-1 984 074
Årets avskrivningar maskiner/inventarier	-4 058	-4 058
Årets avyttringar/utrangeringar fasader	-314 010	-
Summa	-4 263 534	-1 988 132

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 821 018	84 821 018
Årets investeringar	106 443 220	-
Årets avyttringar/utrangeringar fasader	-2 912 253	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	188 351 985	84 821 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 085 620	-35 101 545
Årets avskrivningar	-3 945 466	-1 984 075
Årets återföring avskrivningar fasader	2 598 243	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 432 843	-37 085 620
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående redovisat värde	150 884 092	48 700 348
varav byggnader	149 919 143	47 735 399
varav mark	964 950	964 950

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick stammar med badrumsrenovering, garage, sophus, kabel-TV, ombyggnad av utemiljö samt säkerhetsdörrar.

Föreningen skriver även av på följande:

- År 2018 Renovering utemiljö
- År 2018 Renovering styrelserum/vicevärdskontor
- År 2020 Renovering utemiljö

- År 2023 Installation nytt passagesystem

Taxeringsvärden på fastigheter

<i>Hustyp</i>	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>	<i>Totalt</i>
Hyreshus bostäder	188 000 000	61 000 000	249 000 000
Hyreshus lokaler	3 478 000	4 435 000	7 913 000
Summa	191 478 000	65 435 000	256 913 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Vid årets början	77 282 308	31 325 644
Årets anskaffningar, fasader	29 160 912	45 956 664
Överfört till byggnader, fasader	-106 443 220	-
Redovisat värde vid årets slut	-	77 282 308

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	220 612	208 438
Årets anskaffningar	263 050	12 174
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	483 662	220 612
Ingående ackumulerade avskrivningar	-212 496	-208 438
Årets avskrivningar	-30 363	-4 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 859	-212 496
Utgående redovisat värde	240 803	8 116

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	-	2 606 000
SEB	1,46 %	2028-03-28	2028-03-28	1 915 000	2 155 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	2 492 748	2 792 748
Stadshypotek	4,00 %	2028-06-01	2028-06-01	19 000 000	19 500 000
Stadshypotek	4,30 %	2027-09-01	2027-09-01	19 125 000	19 625 000
Stadshypotek	2,70%	2029-07-30	2029-07-30	19 500 000	20 000 000
Stadshypotek	3,62 %	2026-12-01	2026-12-01	19 250 000	19 750 000
Stadshypotek	2,823%	2025-12-09	2025-12-09	19 750 000	-
Summa				101 032 748	86 428 748
varav kortfristig del				31 410 000	24 646 000
varav långfristig del				69 622 748	61 782 748

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 85 832 748 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	106 230 000	86 905 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	106 230 000	86 905 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart Helsingborg 2025-10-15

Beyan Chehade

Chalid Raja

Kristian Persson

Camilla Pettersson

Karaneh Hamadi

Ali Farhat

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Helén Boström
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561378662

Dokument

125 Fredriksdal årsredovisning 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-11-03 13:19:07 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-07 09:17:40 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Beyan Chehade (BC)

beyan.chehade@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BEYAN CHEHADE"

Signerade 2025-11-06 10:26:11 CET (+0100)

Camilla Pettersson (CP)

camillaopatrik@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CAMILLA PETTERSSON"

Signerade 2025-11-03 14:04:30 CET (+0100)

Kristian Persson (KP)

kristian.persson.buss@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANDERS KRISTIAN PERSSON"

Signerade 2025-11-03 13:48:30 CET (+0100)

Chalid Raja (CR)

rajachalid@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHALID RAJA"

Signerade 2025-11-06 15:33:09 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561378662

Karaneh Hamadi (KH)
k.aaraneh@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRANEH HAMIDI SAVADKOUHI"
Signerade 2025-11-06 12:02:22 CET (+0100)

Ali Farhat (AF)
alifaarhaat@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALI
FARHAT"
Signerade 2025-11-05 11:37:19 CET (+0100)

Helén Boström (HB)
hellen.bostrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELÉN BOSTRÖM"
Signerade 2025-11-03 14:12:59 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-07 09:17:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg, org.nr. 743000-1086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helene Boström
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561588950

Dokument

125 Fredriksdal revisionsberättelse 2025 dig.sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-05 14:21:05 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-07 09:16:32 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Helén Boström (HB)

hellen.bostrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HELÉN BOSTRÖM"

Signerade 2025-11-07 09:12:58 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-11-07 09:16:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne