



ÅRSREDOVISNING

2023/2024

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna 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 årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

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

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg, 743000-1086 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 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 december 2023. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Ventilation i garage
- Renovering av fasader, balkonger, entréer och tak samt pcb-sanering pågår. (En extrastämma hölls i oktober 2022)
- Bytt två tvättmaskiner
- Målat tre tvättstugor

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

- Installation av laddstolpar
- Renovering av yttre avlopp (dagvatten-/spillvattenledningar etc)
- Asfaltering parkering
- Byte värmeledningar i lägenheter
- Målning trapphus
- Belysning utbyte till led med rörelsevakt *MC*

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 414 278 kr. Förra året var resultatet 3 991 873 kr.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2024 var behållningen 16 391 936 kr.

Den 1 oktober 2024 höjdes årsavgifterna med 6 %. Årsavgiften uppgår därefter till 962,70 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2023. Föreningen höll extrastämma 15 april 2024 för att ta beslut om nya stadgar.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Beyan Chehade, ordförande
 Chalid Raja
 Kristian Persson
 Dag Sundius
 Sabina Civic

Revisorer har varit Helene Boström med Maren Åkesson som suppelant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar via hemsida och månadsbladet. Under året har föreningen anordnat bingo.

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. [A](#)

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 307 och vid årets slut 302.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	17 721	16 707	15 893	15 511
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 414	3 992	5 460	4 371
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	2 661	3 987	4 970	4 105
Soliditet (%)	37	55	76	72
Årsavgift (kr/kvm)	904	854	813	789
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	-	-
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	199	144	171	169
Skuldsättning (kr/kvm)	4 486	1 468	-	-
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 594	1 504	-	-
Sparande (kr/kvm)	289	370	-	-
Räntekänslighet* %	5	2	1	1
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	12 016	14 577	16 568	14 143

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 19 265 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

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%

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		7 977 736	35 579 659	3 991 873
Disposition enligt stämmobeslut				3 991 873	-3 991 873
Till fond för yttre underhåll			1 156 000	-1 156 000	
Från fond för yttre underhåll			-402 457	402 457	
Årets resultat					3 414 278
Vid årets slut	2 523 062		8 731 279	38 817 989	3 414 278

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	38 767 989
Årets resultat	3 414 278
Balanseras i ny räkning	42 182 267

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		17 721 425	16 707 306
Övriga rörelseintäkter		322 298	102 691
Summa rörelsens intäkter		18 043 723	16 809 997
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-8 821 228	-8 040 193
Planerat underhåll		-402 457	-1 151 342
Övriga externa kostnader	3	-663 594	-693 727
Personalkostnader och arvoden	4	-492 769	-604 515
Avskrivningar		-1 988 132	-1 984 074
Summa rörelsens kostnader		-12 368 180	-12 473 851
Rörelseresultat		5 675 543	4 336 146
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		148 296	15 203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 409 561	-359 476
Summa finansiella poster		-2 261 265	-344 273
Resultat efter finansiella poster		3 414 278	3 991 873
Årets resultat		3 414 278	3 991 873

ll

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 700 348	50 684 423
Pågående nyanläggningar	6	77 282 308	31 325 644
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 116	-
Summa materiella anläggningstillgångar		125 990 772	82 010 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		125 991 272	82 010 567
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	11 252
Övriga fordringar		44 462	55 981
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		16 391 936	9 073 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		256 509	214 343
Summa kortfristiga fordringar		16 692 907	9 355 391
Summa omsättningstillgångar		16 692 907	9 355 391
SUMMA TILLGÅNGAR		142 684 179	91 365 958

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 523 062	2 523 062
Fond för yttre underhåll		8 781 279	7 977 736
Summa bundet eget kapital		11 304 341	10 500 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		38 767 989	35 579 659
Årets resultat		3 414 278	3 991 873
Summa fritt eget kapital		42 182 267	39 571 532
Summa eget kapital		53 486 608	50 072 330
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	61 782 748	27 053 748
Summa långfristiga skulder		61 782 748	27 053 748
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	24 646 000	1 240 000
Leverantörsskulder		423 460	7 270 875
Aktuella skatteskulder		66 167	111 336
Övriga skulder		4 519	8 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 274 677	5 609 413
Summa kortfristiga skulder		27 414 823	14 239 880
Summa skulder		89 197 571	41 293 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 684 179	91 365 958

ll

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 414 278	3 991 873
Avskrivningar	1 988 132	1 984 074
	<u>5 402 410</u>	<u>5 975 947</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 402 410	5 975 947
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 395	-73 466
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 231 057	11 148 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 848 042	17 050 822
Investeringsverksamheten		
Pågående ombyggnad fasader	-45 956 664	-27 883 175
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 174	-3 595 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 968 838	-31 478 175
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000 000	20 000 000
Amortering av låneskulder	-1 865 000	-4 323 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 135 000	15 676 696
Årets kassaflöde	7 318 120	1 249 343
Likvida medel vid årets början	9 073 816	7 824 472
Likvida medel vid årets slut	16 391 936	9 073 815

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 viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- 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. *ll*

Not 1 Rörelsens intäkter

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	17 001 606	15 998 228
Hyror	719 819	709 078
	<u>17 721 425</u>	<u>16 707 306</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	53 192	44 397
Övriga intäkter	269 106	58 294
	<u>322 298</u>	<u>102 691</u>
Summa	18 043 723	16 809 997

I årsavgifterna ingår värme, VA, TV-avgift och balkonger. Övriga avgifter avser främst intäkt från andrahandsupplåtelse och övriga intäkter är elstöd och återbäring från LF.

Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
El	618 680	639 747
Uppvärmning	2 238 206	2 137 170
Vatten	972 861	737 320
Renhållning	277 513	257 042
Löpande underhåll	1 749 060	1 291 212
Fastighetsservice	2 106 692	1 984 003
Fastighetsförsäkring	270 993	405 101
Kommunikation	143 872	154 759
Fastighetsavgift/-skatt	443 351	433 839
Summa	8 821 228	8 040 193

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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	449 041	396 630
Juristkostnader	40 133	119 102
Arvode extern revisor	24 150	23 875
Medlemsverksamhet	150 270	154 120
Summa	663 594	693 727

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Lön	-	1 998
Styrelsearvode	371 407	355 000
Styrelse (ersättning utfört arbete)	13 613	62 888
Milersättning	-	482
Vicevärd	29 323	109 080
Föreningsvald revisor	10 400	10 400
Övriga arvoden	7 998	6 000
Sociala kostnader	60 028	58 667
Summa	492 769	604 515

Styrelse- och revisorsarvode utbetalas efter ordinarie föreningsstämma i december. Arvodet som blivit utbetalt under räkenskapsåret avser perioden från december 2022 till november 2023. Ingen reservering har gjorts för perioden därefter fram till räkenskapsårets slut.

Medelantalet anställda


Föreningen har ingen vicevärd from årskiftet 23/24.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 821 018	81 226 018
Årets investeringar	-	3 595 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 821 018	84 821 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 101 545	-33 117 470
Årets avskrivningar	-1 984 075	-1 984 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 085 620	-35 101 545
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående redovisat värde	48 700 348	50 684 423
varav byggnader	47 735 399	49 719 473
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

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	157 000 000	56 000 000	213 000 000
Hyreshus lokaler	2 487 000	4 032 000	6 519 000
Summa	159 487 000	60 032 000	219 519 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	31 325 644	3 442 469
Årets anskaffningar, fasader	45 956 664	30 633 175
Årets anskaffningar passagesystem	-	845 000
Överfört till om- och tillbyggnader, passagesystem	-	-3 595 000
Vid årets slut	77 282 308	31 325 644

Projektet med fasaderna beräknas kosta 112 Mkr och vara klart kring årsskiftet 2024/2025.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	208 438	208 438
Årets anskaffningar	12 174	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	220 612	208 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 438	-208 438
Årets avskrivningar	-4 058	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-212 496	-208 438
Utgående redovisat värde	8 116	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	2 606 000	2 806 000
SEB	1,46 %	2028-03-28	2028-03-28	2 155 000	2 395 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	2 792 748	3 092 748
Stadshypotek	4,00 %	2028-06-01	2028-06-01	19 500 000	20 000 000
Stadshypotek	4,30 %	2027-09-01	2027-01-01	19 625 000	-
Stadshypotek	4,19 %	2024-10-16	2025-07-16	20 000 000	-
Stadshypotek	3,62 %	2026-12-01	2026-12-01	19 750 000	-
Summa				86 428 748	28 293 748
varav kortfristig del				24 646 000	1 240 000
varav långfristig del				61 782 748	27 053 748

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 48 082 748 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade. Föreningen håller på med ett stort fasadprojekt och ytterligare lån återstår att lyftas..

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	86 905 000	50 110 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	86 905 000	50 110 000

Underskrifter

Helsingborg 2024-10-28


Beyan Chehade


Dag Sundius



Kristian Persson


Chalid Raja


Sabina Civic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-30


Helén Boström
Av föreningen vald revisor

08/11-2024

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 01/09/2023 - 31/08/2024.

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 2024 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsred 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 revisionsred 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 01/09/2023 - 31/08/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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 den 08/11 2024

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Helsingborg 30/10 - 2024

Helen Boström
Av föreningen vald revisor

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