



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# FRIDENBORG





# STYRELSEN FÖR HSB Brf Fridenborg


Org. nr: 744000-0524

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31





	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 262 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens sparande är måttligt till högt, vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar

	<b>Investeringsbehov</b> 193 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Vi har en 50-årig uppdaterad underhållsplan som vi uppdaterar årligen.

	<b>Skuldsättning</b> 790 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	<b>Räntekänslighet</b> 1,1 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är låg vilket är positivt för föreningens framtida investeringar.

	<b>Energikostnad</b> 229 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--


#### Styrelsens kommentarer

Nyckeltalen baseras på de energikostnader som belastar föreningen ekonomi, för HSB Brf Fridenborg är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	<b>Tomträtt</b> <b>NEJ</b>	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	---	--------------

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen äger marken och är således inte exponerade för risker kopplade till tomträttsavgäld.

	<b>Årsavgift</b> <b>742 kr/kvm</b>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	--	---	--

#### Styrelsens kommentarer

Enligt årsredovisningen har vi positiva resultat och följer planerad avgiftsökning.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB Brf Fridenborg i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Friden 30 med adress Suellsgatan 20 och Fabriksgatan 2A-D. Föreningen innehåller 38 lägenheter med en total yta av 2 652 kvm samt 36 garageplatser.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16/8 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024.

Styrelsens sammansättning under året		Vald år
Ordförande	Safija Smajovic	2023 (2 år)
Ledamot	Samir Peskovic	2024 (1 år)
Ledamot	Senad Kovacevic	2023 (2 år)
Ledamot	Sabahudin Besic	2023 (1 år)
Ledamot	Doris Carlund	2024 (1 år)
Suppleant	Safouane Tljiani	2024 (1 år)
Suppleant	Velid Basic	2024 (1 år)
Utsedd av HSB	Kitt Christiansen	

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har hållit 7 st sammanträden.

Firmatecknare är Safija Smajovic, Senad Kovacevic, Samir Peskovic och Doris Carlund , två i förening.

Revisor är Monica Csiki och BoRevision som är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Safija Smajovic.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 54 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

***Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret***

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av Styrelsen.

Uppdatering av övervakningssystem (kameror i Garage och cykelrummet)

Avloppspolning i hela huset.

Renovering av trappor ute till/på gården

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel för yttre underhåll.

Föreningen valde att säga upp fastighetsskötselavtal med HSB och anställde Ruzdija Smajovic.

**Ekonomi:**

Årsavgifterna höjdes från den 1 Januari 2024 med 3% och uppgick till i genomsnitt 742 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2025 med 3% och garage avgifter med 5%

Årsavgifterna för 2025 kommer att uppgå till 764 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att årsavgifterna behöver höjas för 2024 med tanke på hög inflation.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 094 000 kronor.

Under året har föreningen amorterat 72 000 kronor.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 51. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 51, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 139	2 073	2 045	2 039	2 032
Resultat efter avskrivningar	281	397	251	-85	6
Årets resultat	277	369	200	-136	-60
Eget kapital	3 798	3 521	3 152	2 952	3 088
Balansomslutning	6 277	6 035	7 912	7 847	8 211
Soliditet (%)	61	58	40	38	38
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	742	720	713	713	713
Fond för yttre underhåll	1 733	1 742	1 851	1 889	2 053
Sparande kr/kvm	262	283	242	200	275
Investeringsbehov kr/kvm	193	182	173	156	155
Skuldsättning kr/total yta	790	817	1 659	1 717	1 775
Skuldsättning kr/boyta	790	817	1 659	1 717	1 775
Räntekänslighet (%)	1	1	2	2	2
**Energikostnad kr/kvm	229	213	196	213	195
Årsavgifter/totala intäkter (%)	92	86	93	92	93

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

\*\*Hushållsel tillkommer

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	265 130	1 741 849	1 145 066	368 860	<b>3 520 905</b>
Disposition av föregående års resultat:		-8 659	377 519	-368 860	<b>0</b>
Årets resultat				276 894	<b>276 894</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>265 130</b>	<b>1 733 190</b>	<b>1 522 585</b>	<b>276 894</b>	<b>3 797 799</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 522 585
årets vinst	276 894
	<b>1 799 479</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-187 625
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	170 686
i ny räkning överföres	1 816 418
	<b>1 799 479</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 138 767	2 072 932
Övriga rörelseintäkter	3	-51 569	141 553
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 087 198</b>	<b>2 214 485</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 124 057	-1 349 982
Övriga externa kostnader	5	-198 618	-181 202
Personalkostnader	6	-253 951	-57 052
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 114	-229 114
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 805 740</b>	<b>-1 817 351</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281 458</b>	<b>397 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 907	4 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-23 471	-32 908
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 564</b>	<b>-28 275</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>276 894</b>	<b>368 860</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>276 894</b>	<b>368 860</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>276 894</b>	<b>368 860</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9, 10	4 478 917	4 705 156
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	5 750	8 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 484 667</b>	<b>4 713 781</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 485 167</b>	<b>4 714 281</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	92 500
Övriga fordringar	13	1 733 135	570 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 771	58 465
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 791 906</b>	<b>721 173</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		0	600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>600 000</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 791 906</b>	<b>1 321 173</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 277 073</b>	<b>6 035 455</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Eget kapital

### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	265 130	265 130
Fond för yttre underhåll	1 733 190	1 741 849
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 998 320</b>	<b>2 006 979</b>

### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 522 585	1 145 066
Årets resultat	276 894	368 860
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 799 479</b>	<b>1 513 926</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 797 799</b>	<b>3 520 905</b>

## Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	0	2 094 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>2 094 000</b>

## Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 094 000	72 000
Leverantörsskulder		62 903	72 101
Skatteskulder		5 133	3 575
Övriga skulder	16	51 524	16 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	265 714	256 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 479 274</b>	<b>420 550</b>

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	276 894	368 860
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	229 114	229 114

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	506 008	597 974
--	---------	---------

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	91 067	-90 192
Förändring av kortfristiga fordringar	964	-14 306
Förändring av leverantörsskulder	-9 198	3 667
Förändring av kortfristiga skulder	45 923	-16 544

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

	634 764	480 599
--	---------	---------

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-72 000	-2 232 475
-------------------	---------	------------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-72 000	-2 232 475
--	---------	------------

### Årets kassaflöde

	562 764	-1 751 876
--	---------	------------

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 166 767	2 918 643
--------------------------------	-----------	-----------

### Likvida medel vid årets slut

	1 729 531	1 166 767
--	-----------	-----------

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	30-60 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 630 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 450 811 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
* Årsavgifter bostäder	1 967 032	1 909 676
Överlåtelseavgift	4 299	3 939
Pantförskrivningsavgift	1 146	1 575
Hysesintäkter garage, moms	68 124	66 783
Hysesintäkter garage, ej moms	101 934	93 199
Hysesbortfall garage, ej moms	-4 068	-2 240
Påminnelseavgift	300	0
	<b>2 138 767</b>	<b>2 072 932</b>

\*Ingår vatten, värme och renhållning

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrning	2 979	0
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	-54 543	117 832
Öresavrundning	-5	-9
Erhållna bidrag	0	20 230
Övriga ersättningar och intäkter, moms	0	3 500
	<b>-51 569</b>	<b>141 553</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	-250	-17 456
Fastighetsskötsel, grundavtal	-28 875	-281 012
Serviceavtal	-7 357	-2 242
Löpande UH bostäder	-38 424	-59 316
Planerat uh bostäder	-187 625	-151 768
Elavgifter för drivkraft och belysning	-69 848	-71 812
Uppvärmning, fjärrvärme	-357 153	-348 817
Vatten och avlopp / VA	-180 451	-144 717
Sophämtning, avfall, renhållning	-65 086	-96 747
Fastighetsförsäkringar	-37 794	-33 160
TV	-41 138	-39 756
Fastighetsskatt	-63 448	-64 152
Bevakningskostnader	-17 969	-12 376
	-28 639	-26 651
	<b>-1 124 057</b>	<b>-1 349 982</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	-16 370	0
Förbrukningsmaterial	-8 706	-2 530
Telefon	0	-194
IT-kostnader	-1 869	0
Postbefordran	-311	-1 325
Revisionsarvoden	-13 875	-11 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-114 990	-122 316
Överlåtelseavgift	-2 745	-3 728
Pantförskrivningsavgift	-1 145	-1 575
Övriga förvaltningskostnader	-2 155	-594
Konsultarvoden	-1 500	-8 471
Bankkostnader	-2 465	-2 410
Föreningsstämma/styrelsemöte	-9 584	-4 212
Medlemsavgift HSB	-15 400	-15 900
Övriga kostnader	-864	-1 422
Kontorsmateriel och trycksaker	-665	-325
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-4 976	-4 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-225	0
Drivmedel	-150	0
	-623	
	<b>-198 618</b>	<b>-181 202</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>

## Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Lön	-164 260	0
Revisorssarvode	-3 000	-2 000
Styrelsearvode	-54 000	-42 375
Sociala avgifter	-32 691	-12 677
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>-253 951</b>	<b>-57 052</b>

## Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter	934	970
Skattefria ränteintäkter	104	124
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	17 869	3 539
	<b>18 907</b>	<b>4 633</b>

## Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på banksskulder	-23 463	-32 555
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-8	-50
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	-303
	<b>-23 471</b>	<b>-32 908</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 696 596	13 696 596
Mark	206 000	206 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 902 596</b>	<b>13 902 596</b>
Ingående avskrivningar	-9 197 440	-8 971 200
Årets avskrivningar	-226 239	-226 240
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 423 679</b>	<b>-9 197 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 478 917</b>	<b>4 705 156</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 000 000	21 000 000
Taxeringsvärden mark	6 977 000	6 977 000
	<b>27 977 000</b>	<b>27 977 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

## Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	7 638 000	7 638 000
	<b>7 638 000</b>	<b>7 638 000</b>

## Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 750	28 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 750</b>	<b>28 750</b>
Ingående avskrivningar	-20 125	-17 250
Årets avskrivningar	-2 875	-2 875
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 000</b>	<b>-20 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 750</b>	<b>8 625</b>

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 171	3 441
Avräkningskonto HSB	1 729 531	566 767
Fordringar hyror och avgifter	1 433	0
	<b>1 733 135</b>	<b>570 208</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	38 940	37 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 831	17 132
Upplupna ränteintäkter	0	3 539
	<b>58 771</b>	<b>58 465</b>

### Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

2 094 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året 2024 för den totala skulden är 72 000 kr. Faktiska amorteringen under året 2025 för den totala skulden blir 72 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 1 734 000 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	2 094 000	72 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	2 094 000
	<b>2 094 000</b>	<b>2 166 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Personalens källskatt	-17 308	0
Lagstadgade sociala avgifter	-17 047	0
Övriga fonder/avsättningar	-85	-85
Moms	-17 084	-16 683
	<b>-51 524</b>	<b>-16 768</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-177 560	-176 313
Upplupna räntekostnader	-1 920	-1 986
Avtalsplacerade inbetalningar	-4 366	-5 447
Upplupen fjärrvärme och el	-55 703	-60 211
Upplupet revisionsarvode	-12 200	-11 200
Övriga interimsskulder	-1 004	-948
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	-12 961	0
	<b>-265 714</b>	<b>-256 105</b>



Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Safija Smajovic  
Ordförande

Kitt Christiansen

Samir Pescovic

Senad Kovacevic

Doris Marie Carlund

Sabahudin Besic

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Csiki  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557538380212

## Dokument

D.ÅR 744000-0524 HSB Brf Fridenborg i Landskrona för  
20240101-20241231  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2025-02-04 15:36:02 CET (+0100) av Kitt  
Christiansen (KC1)  
Färdigställt 2025-02-05 13:23:41 CET (+0100)

## Initierare

Kitt Christiansen (KC1)  
HSB Landskrona  
kitt.christiansen@hsb.se  
+46760049912

## Signerare

Safija Smajovic (SS)  
HSB Brf Fridenborg  
safija\_s@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SAFIJA SMAJOVIC"  
Signerade 2025-02-04 18:38:37 CET (+0100)

Kitt Christiansen (KC2)  
HSB Brf Fridenborg  
kitt.christiansen@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIT  
PRISTED CHRISTIANSEN"  
Signerade 2025-02-04 18:47:29 CET (+0100)

Samir Peskovic (SP)  
HSB Brf Fridenborg  
samir-peskovic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SAMIR PESKOVIC"  
Signerade 2025-02-04 18:38:56 CET (+0100)

Doris Carlund (DC)  
HSB Brf Fridenborg  
doris.and@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"DORIS CARLUND"  
Signerade 2025-02-04 18:36:42 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557538380212

Sabahudin Basic (SB)  
HSB Brf Fridenborg  
[sabahudin.besic@gmail.com](mailto:sabahudin.besic@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SABAHUDIN BESIC"  
Signerade 2025-02-04 15:57:58 CET (+0100)

Senad Kovacevic (SK)  
HSB Brf Fridenborg  
[senadk2009@live.com](mailto:senadk2009@live.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SENAD KOVACEVIC"  
Signerade 2025-02-04 18:39:13 CET (+0100)

Monica Csiki (MC)  
HSB Brf Fridenborg  
[monicacsiki1@gmail.com](mailto:monicacsiki1@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"VIOLETA MONICA CSIKI"  
Signerade 2025-02-04 18:53:50 CET (+0100)

Carl Fagergren (CF)  
BoRevision Sverige AB  
[carl.fagergren@borevision.se](mailto:carl.fagergren@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"  
Signerade 2025-02-05 13:23:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Fridenborg i Landskrona, org.nr. 744000-0524

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridenborg i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 december 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 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 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Fridenborg i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Csiki  
Av föreningen vald revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557538380624

## Dokument

### Revisionsberättelse HSB Brf Fridenborg

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-02-04 15:38:35 CET (+0100) av Kitt

Christiansen (KC)

Färdigställt 2025-02-05 13:23:16 CET (+0100)

## Initierare

### Kitt Christiansen (KC)

HSB Landskrona

kitt.christiansen@hsb.se

+46760049912

## Signerare

### Monica Csiki (MC)

HSB Brf Fridenborg

monicacsiki1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VIOLETA MONICA CSIKI"

Signerade 2025-02-04 16:54:34 CET (+0100)

### Carl Fagergren (CF)

BoRevision Sverige AB

carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl

Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"

Signerade 2025-02-05 13:23:16 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



[illegible]

[illegible]

# Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället 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 underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**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.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB – där möjligheterna bor