



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024



4 A

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FREDEN



STYRELSEN FÖR HSB Brf Freden

Org. nr: 744000-0565

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 247 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 ligger på en måttlig till hög nivå vilket är positivt för att klara framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

	Investeringsbehov 188 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

Föreningen har en 50-årig uppdaterad underhålls- och investeringsplan som uppdateras årligen. Föreningens investeringsbehov är lägre än föreningens sparande vilket är positivt.

	Skuldsättning 2647 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.

	Räntekänslighet 3,3 %	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

Räntekänsligheten är låg vilket innebär en trygghet med hänsyn till rådande ränteläge.

	Energikostnad 246 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 Freden är det till största delen fjärrvärme och vatten samt el för gemensamma ytor.

	Tomträtt NEJ	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.

	Årsavgift 817 kr/kvm	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

Styrelsen anser att årsavgiften ligger rätt 2024 i förhållande till nuvarande driftkostnader, kommande investeringar, framtida underhållsbehov och eventuella ränteförändringar vid omsättning av lån.

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 Freden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Friden 31 med adress Fabriksgatan 4 A-C, vilken innehåller 21 lägenheter och en lokal med hyresrätt med en total yta av 1 614 kvm samt 22 st. garage. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2024.

Styrelsens sammansättning		Vald år
Ordförande	Ewa Björnberg	2024 (2 år)
Sekreterare	Jessica Hansson	2024 (2 år)
Ledamot	Amer Bihorac	2023 (2 år)
Ledamot	Fetije Ismaili	2024 (1 år)
Suppleant	Arianit Heta	2024 (1 år)
Suppleant	Fatos Ferizi	2024 (1 år)

Utsedd av HSB Anders Borgström

Styrelsen har hållit 8 st. sammanträden (inklusive ordinarie stämma och konstituerande möte)

Firmatecknare är Ewa Björnberg och Amer Bihorac två i förening.

Valberedning har varit styrelsen.

Revisorer har varit Mustafa Dedie vald av föreningen samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Arvoden till styrelsen finns upptagna i årsredovisningen.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter vicevärdens avgång sköttes föreningens gemensamma uppgifter av medlemmar i föreningen under sommaren och hösten.

Därefter anställdes Elvis Smajovic som vicevärd av föreningen

Ing stora investeringar har gjorts under året. Att installera ny ventilation i garaget har börjat att planeras, och ska införas under 2025.

Ett samarbete med grannföreningen Fridenborg har inletts.

Trots stora investeringar i fastigheten senaste åren och ändrade avskrivningsregler kan föreningen visa god ekonomisk stabilitet. Föreningen har minskat avsättningsbehov för planerat underhåll och driftkostnader. Amorteringar på lån har gjorts under året.

Styrelsens mål och ambition är att alla boende ska trivas. Bra boendemiljö och attraktivt boende ska vara optimalt.

Sedvanligt julsamkväm hölls i föreninglokalen.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna för 2024 med 6% årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 817 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna för 2025. Årsavgifterna för 2025 kommer att uppgå till 817 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att vår ekonomi är god och stabil.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme och eventuella oförutsedda underhållsåtgärder.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 272 500 kronor.

Under året har föreningen amorterat 150 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 30. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31, varav 22 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har två lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 437	1 358	1 360	1 362	1 360
Resultat efter avskrivningar	195	213	312	235	172
Årets resultat	63	125	262	179	103
Eget kapital	2 263	2 199	2 074	1 812	1 633
Balansomslutning	6 879	6 881	7 520	7 373	7 491
Soliditet (%)	33	32	28	25	22
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	817	770	770	770	770
Fond för yttre underhåll	1 619	1 598	1 548	1 372	1 183
Sparande kr/m2	247	270	308	309	310
Investeringsbehov kr/m2	188	170	152	156	163
Skuldsättning kr/m2	2 647	2 740	3 205	3 298	3 453
Skuldsättning, bostadsrättsyta kr/m2	2 660	2 754	3 221	3 314	3 470
Energikostnad kr/m2	246	227	210	223	214
Räntekänslighet (%)	3	4	4	4	4
Årsavgifter/totala intäkter (%)	91	89	91	91	91

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning. Hushållsel ingår ej.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	202 049	1 598 219	273 809	125 358	2 199 435
Disposition enligt stämmobeslut		20 706	104 652	-125 358	0
Årets resultat				63 335	63 335
Belopp vid årets utgång	202 049	1 618 925	378 461	63 335	2 262 770

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	378 460
årets vinst	63 335
	441 795
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-107 645
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	147 015
i ny räkning överföres	402 425
	441 795

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 437 284	1 358 350
Övriga rörelseintäkter		-13	27 058
		1 437 271	1 385 408
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-61 198	-42 088
Planerat underhåll	4	-107 645	-81 015
Driftskostnader	5	-503 460	-496 370
Övriga kostnader	6	-154 598	-138 646
Personalkostnader	7	-187 234	-184 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 423	-229 330
		-1 242 558	-1 172 046
Rörelseresultat		194 713	213 362
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 164	6 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-134 542	-94 669
		-131 378	-88 004
Resultat efter finansiella poster		63 335	125 358
Resultat före skatt		63 335	125 358
Årets resultat		63 335	125 358

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	6 124 330	6 015 178
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående ny- till- och ombyggnad	12	17 437	0
		6 141 767	6 015 178
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 142 267	6 015 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	709 360	839 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	27 076	26 302
		736 436	865 739
Summa omsättningstillgångar		736 436	865 739
SUMMA TILLGÅNGAR		6 878 703	6 881 417

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

202 049

202 049

Fond för yttre underhåll

1 618 925

1 598 219

1 820 974

1 800 268

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

378 460

273 809

Årets resultat

63 335

125 358

441 795

399 167

Summa eget kapital

2 262 769

2 199 435

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

3 372 500

4 272 500

Summa långfristiga skulder

3 372 500

4 272 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

16

900 000

150 000

Leverantörsskulder

46 756

46 115

Aktuella skatteskulder

2 059

2 256

Övriga skulder

17

56 238

9 225

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

238 381

201 886

Summa kortfristiga skulder

1 243 434

409 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 878 703

6 881 417

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	63 335	125 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	228 423	229 330

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	291 758	354 688
--	---------	---------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-880	-1 657
Förändring av leverantörsskulder	641	-1 348
Förändring av kortfristiga skulder	83 310	-12 200

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	374 829	339 483
--	---------	---------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-355 012	-160 084
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-355 012	-160 084
--	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-150 000	-750 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-150 000	-750 000
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	-130 183	-570 601
--	----------	----------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	838 042	1 408 643
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

	707 859	838 042
--	---------	---------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,89%
Markanläggningar	2,50%
Inventarier, verktyg och installationer	20,00%

Skatter

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 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 625 213 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	1 311 312	1 237 092
Hyror lokaler	2 400	2 400
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Pantförskrivningsavgift	3 438	0
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 200	-1 200
Hysesintäkter garage, moms	35 289	36 900
Hysesintäkter garage, ej moms	81 723	80 532
Hysesbortfall garage, ej moms	-397	0
Påminnelseavgift	420	0
	1 437 284	1 358 350

I årsavgiften ingår vatten, värme, renhållning och Kabel-Tv.

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Bostäder	-61 198	-42 088
	-61 198	-42 088

Not 4 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH bostäder	-107 645	-81 015
	-107 645	-81 015

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	-237	-316
Serviceavtal		-5 146
Elavgifter för drivkraft och belysning	-54 570	-59 740
Uppvärmning, fjärrvärme	-227 826	-220 417
Vatten och avlopp / VA	-114 187	-86 096
Sophämtning, avfall, renhållning	-32 996	-54 901
Fastighetsförsäkringar	-22 254	-19 506
Kabel-TV	-11 372	-11 178
Fastighetsskatt	-34 698	-34 269
Bevakningskostnader	-5 320	-4 801
	-503 460	-496 370

Not 6 Övriga kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial	-1 348	-990
Förbrukningsinventarier	0	-4 995
Förbrukningsmaterial	-3 596	-755
Postbefordran	-954	-2 528
Revisionsarvoden	-14 875	-11 800
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-83 244	-79 492
Överlåtelseavgift	-4 178	-2 626
Pantförskrivningsavgift	-4 008	0
Konsultarvoden	0	-6 712
Bankkostnader	-2 655	-1 906
Föreningsstämma/styrelsemöte	-12 991	-8 989
Medlemsavgift HSB	-10 300	-10 300
Övriga kostnader	-9 717	-1 902
Lämnade bidrag och gåvor	0	-700
Kontrollavgifter och stämpelskatt	-3 732	-3 450
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 501
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	-2 500	0
Övriga fordonskostnader	-500	0
	-154 598	-138 646

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Vicevärdsarvode	-27 909	-111 636
Styrelsearvoden	-28 150	-48 400
Arvode föreningsvalda revisorer	-1 000	-1 000
Övriga arvoden	-95 600	0
Sociala avgifter	-34 575	-23 561
	-187 234	-184 597
Totala arvoden och sociala kostnader	-187 234	-184 597

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på bankkulder	-134 541	-94 609
Kostnadsränta för skatter och avgifter	-1	-10
Dröjmålsräntor för leverantörsskulder	0	-50
	-134 542	-94 669

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 988 147	11 288 490
Om- och tillbyggnader	337 575	699 657
Mark	138 000	138 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 463 722	12 126 147
Ingående avskrivningar	-6 110 969	-5 901 174
Årets avskrivningar	-228 423	-209 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 339 392	-6 110 969
Utgående redovisat värde	6 124 330	6 015 178
Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	13 400 000
Taxeringsvärden mark	4 127 000	4 127 000
	17 527 000	17 527 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	6 110 000	6 110 000
	6 110 000	6 110 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	211 642	211 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 642	211 642
Ingående avskrivningar	-211 642	-192 118
Årets avskrivningar	0	-19 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 642	-211 642
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	540 896
Pågående arbete	355 012	158 761
Omklassificeringar	-337 575	-699 657
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 437	0
Utgående redovisat värde	17 437	0

Årets pågående arbete avser ventilation i garage som färdigställdes i slutet av 2024. Man har även påbörjat arbete med bygglov för balkonger som beräknas färdigställas under 2025. Föregående års pågående arbete avsåg ventilation. Arbetet besiktigades och färdigställdes 2023.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 501	82
Avräkningskonto HSB	707 859	838 042
Fordringar Hyror och avgifter	0	1 313
	709 360	839 437

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	22 930	22 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 146	4 048
	27 076	26 302

Not 16 Övriga skulder kreditinstitut

900 000 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. Amorteringen under året för den totala skulden är 150 000 kr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 522 500 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	900 000	150 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	3 372 500	4 272 500
	4 272 500	4 422 500

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	-23 160	0
Lagstadgade sociala avgifter	-24 256	0
Redovisningskonto för momsskuld	-8 822	-9 225
	-56 238	-9 225

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-113 904	-102 718
Upplupna arvoden	-59 264	-48 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-65 213	-51 043
	-238 381	-201 886

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

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.

Landskrona 2025- 05-12



Eva Björnberg
Ordförande

Amer Bihorac



Anders Borgström



Jessica Hansson



Fetije Ismaili



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 05-19



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mustafa Dedic
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Freden i Landskrona, org.nr. 744000-0565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freden 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 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. Risker 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 Freden 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 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.

Landskrona

2025-05-19



Thaha Osman

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mustafa Dedic

Av föreningen vald revisor

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 tillfredställande. 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



HSB – där möjligheterna bor