



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FREJA

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2 315 m² med följande fördelning:

<u>Rum och kök</u>	<u>Antal lägenheter</u>	<u>Lägenhetsyta m²</u>
2	4	69,0
3	8	87,0
4	9	99,0 (1 rum mindre än 10 m ²)
4	4	113,0

Inom föreningens fastighet finns 25 garageplatser i flerbilsgarage i markplanet samt 26 parkeringsplatser varav 1 är gästparkering.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2024.
Under året hölls ett medlemsmöte den 19 oktober 2024.

Styrelse under verksamhetsåret:

Ordförande	Fredrik Augustsson	Vald år 2024
Vice ordf./ Vicevärd	Martin Jarnvi	Vald år 2023
Sekreterare	Martin Nordkvist	Vald år 2024
Ledamot	Claes Nilsson	Vald år 2023
Utsedd av HSB	Håkan Andersson	

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöterna Claes Nilsson och Martin Jarnvi.

Styrelsen har hållit 6 sammanträden under året. På styrelsemötena har normalt förekommande punkter diskuterats som bland annat föreningens ekonomi, fastighetsunderhållet, motioner från boende samt olika projekt.

Föreningen har under året haft en föreningsstämma och ett medlemsmöte.

Firmatecknare (två i förening) har varit Fredrik Augustsson, Martin Nordkvist, Martin Jarnvi och Claes Nilsson.

Revisorer valda av föreningen har varit Annika Kunosson med Malin Heilmann som suppleant samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Fredrik Augustsson med Martin Nordkvist som suppleant.

Valberedning har varit Kajsa Nordkvist (sammanställande) och Kristina Westman.

Föreningen har inga anställda.

Vicevärd har under året varit Martin Jarnvi. Vicevärdsarvodet beslöts på det konstituerande styrelsemötet till 2 461 kronor i månaden.

Arvoden för förtroendevalda samt mötesnärvaro har sammanlagd uppgått till 31 974 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll: Underhållsplanerna på kort och lång sikt uppdateras årligen i samarbete med HSB Landskrona och ligger också till grund för budgetarbetet. Styrelsen gör dessutom i början av varje år en mer detaljerad inventering och prioritering och tar därefter slutgiltigt beslut om åtgärder för det aktuella året.

Under 2024 färdigställdes panelbytet då allt trä målades ytterligare en gång.

Föreningen har skrivit på ett nytt avtal för ekonomisk och administrativ förvaltning med HSB.

Det har förekommit två gemensamma städdagar.

Under året tecknades ett (1) nytt lån.

Utöver ovanstående punkter har löpande underhåll utförts efter behov

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Löpande bygg-, VVS- och elarbeten tillkommer när behov uppstår.

2025 och framåt Se över skick på dörrar och fönster

2025 och framåt Se över kostnadsbesparingar hos entreprenörer

Ekonomi: Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8% på årsavgifterna 2024 kommer därför att ligga på 973 kr/m² lägenhetsyta exkl. elenergi. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8% på årsavgifterna 2025 kommer därför att ligga på 1051 kr/m² lägenhetsyta exkl. elenergi.

Budgeten för 2025 är i balans.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 421 292 kronor.

Under året har föreningen amorterat 309 776 kronor.

Under året skrevs ett (1) lån om.

Administration: Föreningen har i samband med reviderade stadgar 2023 antagit HSB Kod för Bostadsrättsföreningar. Koden är ett bra hjälpmedel för styrelse och valberedning och bidrar till att föreningen styrs på ett effektivt sätt. Koden omspannar arbetet i hela verksamheten, föreningsstämma, valberedning, styrelse, revisorer och medlemsinformation.

Sedan tidigare har systemet Teknisk vitbok införts. Syftet är att säkerställa kännedom, tillämpning och uppföljning av alla gällande bestämmelser och myndighetskrav som en bostadsrättsförening måste följa. Det är styrelsen som bär ansvaret som juridisk fastighetsägare för att förvaltningen följer de lagkrav och regelverk som finns för att säkerställa skydd, säkerhet och miljö. Som ett led i styrelsens informationsplikt har löpande medlemsinformation skickats ut.

Informationshäftet När-Var-Hur uppdateras när behov finns. Under 2024 gjordes en uppdatering i maj. Senaste versionen av När-Var-Hur finns alltid uppladdat i mitt HSB och ändringar skickas ut löpande genom medlemsinformationen. En papperskopia delas ut till nyinflyttade, samt på förfrågan.

På längre sikt tillkommer ytterligare några stora, planenliga underhållsarbeten (40-årsarbeten). Dessa är framför allt renovering eller byte av yttertak, byte av takplåt samt fönsterbyte. Redan nu behöver viss höjd för dessa arbeten tas i den ekonomiska planeringen även om lånefinansiering också blir aktuell.

Förväntad framtida utveckling: Budget för 2025, hyres- och avgiftsutveckling, lån, investeringar: Föreningen har haft god framförhållning i underhållsplanering och avsätter medel för detta.

Under 2025 ska två lån skrivas om, vilket kommer bli till högre ränta och medför extra räntekostnader.

Avsättningar i budget för planenligt underhåll sker för framtiden. Det går inte att skjuta de ekonomiska bördorna framför sig till kommande bostadsrättshavare, utan allt bör betalas av i takt med fastighetens förslitning även om lånefinansiering också kommer att behövas.

Styrelsens intention är att genom framförhållning och satsningar på underhåll och förnyelse bibehålla ett bra skick på fastigheten. Detta leder till gott anseende och värde på bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var totala antalet medlemmar 36. Vid räkenskapsårets slut var totala antalet medlemmar 39, varav 26 röstberättigade, vilket även inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har tre överlåtelse skett.

Medlemsaktiviteter: De traditionella vår- och höststädningarna har genomförts med stor uppslutning och gott resultat. Fikapausen med social samvaro har också varit ett uppskattat inslag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 710	2 352	2 363	2 331	2 267
Resultat efter avskrivningar	375	-725	-301	713	-1 534
Resultat efter finansiella poster	-12	-1 029	-514	524	-1 734
Årets resultat	-12	-1 029	-514	524	-1 734
Eget kapital	6 334	6 346	7 374	7 888	7 364
Balansomslutning	22 211	22 350	23 530	24 212	24 049
Soliditet (%)	29	28	31	33	31
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	973	901	858	833	779
Fond för yttre underhåll	2 358	3 291	3 879	3 555	5 353
**Årsavgifter/kvm	1 155	1 114	1 018	841	786
Energikostnad/kvm	271	270	219	210	202
Skuld/kvm (total yta)	6 661	6 624	6 758	6 892	7 010
Skuld/kvm (bostadsyta)	6 661	6 624	6 758	6 892	7 010
Sparande /kvm (total yta)	305	422	375	429	357
Räntekänslighet (%)	7	7	8	8	9
Årsavgifternas andel i %	97	91	84	84	76
Investeringsbehov	289	289	278	253	264

* Exkl. el och värme

** Inkl. el och värme

Upplysning vid förlust

Minusresultatet förklaras främst av högre räntekostnader och högre förvaltningskostnader än beräknat. Inför nästa år höjs avgiften med 8% för att få in mer pengar.

Styrelsen bedömer att årets negativa resultat inte påverkar föreningens framtida ekonomiska antagen ur framför allt två aspekter.

För det första så är runt 11 000 kronor inte så stor förlust sett till föreningens omsättning.

Avgiftshöjningen på 8% inför 2025 beräknades för att täcka en räntehöjning för omskrivning av ett lån som skulle skrivas om i januari 2025. Räntehöjningen blev inte så stor som budgeterat och den lägre räntekostnaden är något större än 11 000, vilket kompenserar för förlusten.

För det andra har föreningen initierat ett antal initiativ för att minska de löpande kostnaderna. Det enskilt största initiativet är att ett nytt förvaltningsavtal tecknats vilket sänker några olika utgiftsposter avsevärt. Utöver detta har ett antal små olika möjligheter för besparingar identifierats vilket förhoppningsvis ger föreningen ännu bättre ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 999 004	3 290 627	0	1 084 521	-1 028 528	6 345 624
Disposition av föregående års resultat:		-932 254		-96 274	1 028 528	0
Årets resultat					-11 809	-11 809
Belopp vid årets utgång	2 999 004	2 358 373	0	988 247	-11 809	6 333 815

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	988 248
årets förlust	-11 809
	976 439

disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-451 500
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	602 163
i ny räkning överföres	825 776
	976 439

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 710 222	2 351 619
Övriga rörelseintäkter	3	19 573	253 748
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 729 795	2 605 367
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 753 647	-2 759 729
Övriga externa kostnader	5	-243 830	-208 880
Personalkostnader	6	-89 947	-94 497
Avskrivningar		-267 377	-267 377
Summa rörelsekostnader		-2 354 801	-3 330 483
Rörelseresultat		374 994	-725 116
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 456	4 075
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-388 259	-307 487
Summa finansiella poster		-386 803	-303 412
Resultat efter finansiella poster		-11 809	-1 028 528
Resultat före skatt		-11 809	-1 028 528
Årets resultat		-11 809	-1 028 528

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	21 198 272	21 465 649
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 198 272	21 465 649
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 198 772	21 466 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 119	0
Övriga fordringar	13	968 491	850 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 130	33 790
Summa kortfristiga fordringar		1 011 740	883 889
Summa omsättningstillgångar		1 011 740	883 889
SUMMA TILLGÅNGAR		22 210 512	22 350 038

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 999 004

2 999 004

Fond för yttre underhåll

2 358 373

3 290 627

Summa bundet eget kapital

5 357 377

6 289 631

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

988 248

1 084 523

Årets resultat

-11 809

-1 028 528

Summa fritt eget kapital

976 439

55 995

Summa eget kapital

6 333 816

6 345 626

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

7 824 266

15 025 292

Summa långfristiga skulder

7 824 266

15 025 292

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

7 597 026

309 776

Leverantörsskulder

127 057

312 349

Skatteskulder

15 562

45 255

Övriga skulder

16

20 943

1 474

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

291 842

310 266

Summa kortfristiga skulder

8 052 430

979 120

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 210 512

22 350 038

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-11 809

-1 028 528

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

267 377

267 377

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

255 568

-761 151

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

152 986

-145 793

Förändring av kortfristiga fordringar

-68 247

-50 824

Förändring av leverantörsskulder

-185 292

166 386

Förändring av kortfristiga skulder

-28 649

-7 636

Kassaflöde från den löpande verksamheten

126 366

-799 018

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar,

Aktivering av ingående moms på laddstolpar

0

109 475

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

109 475

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

396 000

0

Amortering av lån

-309 776

-309 776

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

86 224

-309 776

Årets kassaflöde

212 590

-999 319

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

645 429

1 644 750

Likvida medel vid årets slut

858 019

645 431

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:

Byggnaden:	120 År
Inventarier:	20,00%

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 kommunal fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsavgiften blir aldrig högre än ett bestämt, fast maxbelopp. Detta maxbelopp är indexbundet och räknas varje år om efter förändringarna av inkomstbasbeloppet.

Beräkningsunderlag för småhusenhet:

Fast maxbelopp är 9 525 kronor per lägenhet eller 0,75 % av taxeringsvärdet för 2024.

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 4 006 954 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 balansomsättning.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, el, värme, garage, p-platser och renhållning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 253 216	2 086 356
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Pantförskrivningsavgift	1 719	483
El moms	421 379	235 964
Påminnelseavgift	360	60
El garage och p-platser, moms	27 816	27 442
	2 710 222	2 351 618

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, moms	2 250	3 313
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	17 330	2 425
Ersättning från försäkringsbolag	0	9 207
Öresavrundning	-7	2
Erhållna bidrag	0	238 801
	19 573	253 748

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Snörenhållning	19 088	0
Trädgårdsskötsel, grundavtal	19 125	44 804
Fastighetsskötsel, grundavtal	62 290	45 618
Serviceavtal	7 812	0
Löpande UH bostäder	197 842	224 152
Planerat uh bostäder	451 500	1 498 208
Elavgifter för drivkraft och belysning	272 126	244 844
Vatten och avlopp / VA	140 963	100 347
Sophämtning, avfall, renhållning	45 777	44 527
Fastighetsförsäkringar	30 419	26 612
TV	7 239	13 309
Fastighetsskatt	235 357	231 059
Uppvärmning el	213 273	269 499
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	48 311	16 750
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	2 525	0
	1 753 647	2 759 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	32 278	0
Förbrukningsmaterial	10 838	6 113
IT-kostnader	15 134	3 386
Postbefordran	1 401	1 352
Revisionsarvoden	14 625	11 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	75 524	72 121
Överlåtelseavgift	4 178	1 313
Pantförskrivningsavgift	2 862	0
Övriga förvaltningskostnader	0	39 500
Konsultarvoden	6 000	10 756
Bankkostnader	2 955	1 355
Föreningsstämma/styrelsemöte	16 294	14 165
Föreningsverksamhet	3 390	9 452
Medlemsavgift HSB	11 500	11 500
Övriga kostnader, avdragsgilla	848	15 797
Kontrollavgifter och stämpelskatt	3 732	3 450
Kontorsmateriel och trycksaker	1 171	0
Datorutrustning och programvara	4 216	3 096
Hyra av anläggningstillgångar	4 659	3 897
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	32 225	0
	243 830	208 878

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode föreningsvalda revisorer	4 755	7 597
Arvode vicevärd	29 166	27 800
Styrelsearvoden	35 764	37 002
Sociala avgifter	20 262	22 098
Arvoden löner, andra ersättningar och sociala kostnader	89 947	94 497

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	662	1 148
Skattefria ränteintäkter	794	2 927
	1 456	4 075

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader på bankskulder	387 872	307 345
Dröjningsräntor för leverantörsskulder	387	0
Kostnadsränta för skatter och avgifter	0	142
	388 259	307 487

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 349 075	25 458 550
Inköp laddboxar		-109 475
Mark	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 549 075	26 549 075
Ingående avskrivningar	-5 083 427	-4 816 050
Årets avskrivningar	-267 376	-267 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 350 803	-5 083 427
Utgående redovisat värde	20 198 272	21 465 648
Taxeringsvärden byggnader	22 710 000	22 385 000
Taxeringsvärden mark	16 981 000	13 655 000
	39 691 000	36 040 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastighet	20 082 000	20 082 000
(varav i eget förvar)	(0)	(0)
	20 082 000	20 082 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 000	18 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 000	18 000
Ingående avskrivningar	-18 000	-18 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 000	-18 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 635	157 740
Avräkningskonto HSB	858 019	645 429
Andra kortfristiga fordringar	106 837	10 818
Redovisningskonto för momsfordran	0	36 112
	968 491	850 099

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	31 344	30 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 786	3 371
	42 130	33 790

Not 15 Övriga skulder kreditinstitut

7 597 026 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 för den totala skulden är 309 776 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 832 412 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	7 597 026	309 776
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	7 824 266	15 025 292
	15 421 292	15 335 068

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	10 328	720
Lagstadgade sociala avgifter	10 053	754
Redovisningskonto för momsskuld	562	0
	20 943	1 474

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	187 828	178 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 774	83 135
Upplupna räntekostnader	6 240	4 875
Upplupna löner	0	33 381
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	10 488
	291 842	310 267

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Landskrona

Fredrik Augustsson
Ordförande

Håkan Andersson

Martin Nordkvist

Martin Jarnvi

Claes Nilsson

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

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Annika Kunosson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543114747

Dokument

769600-2836 HSB Brf Freja i Landskrona för 20240101-20241231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-04-01 10:41:48 CEST (+0200) av Kitt Christiansen (KC)
Färdigställt 2025-04-10 12:24:51 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Fredrik Augustsson (FA)
fredrikbond@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SVEN CHRISTIAN FREDRIK AUGUSTSSON"
Signerade 2025-04-09 08:47:51 CEST (+0200)

Håkan Andersson (HA)
haaa26136@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN ANDERSSON"
Signerade 2025-04-01 17:06:46 CEST (+0200)

Martin Nordkvist (MN)
martin.nordkvist@zoho.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Nordkvist"
Signerade 2025-04-01 11:28:11 CEST (+0200)

Martin Jarnvi (MJ)
mjarnvi@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN JARNVI"
Signerade 2025-04-01 13:34:10 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543114747

Claes Nilsson (CN)
cl.nilsson@telia.com
+46722123791



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CLAES NILSSON"
Signerade 2025-04-03 14:30:59 CEST (+0200)

Annika Kunosson (AK)
annikakunosson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA KUNOSSON"
Signerade 2025-04-09 13:47:07 CEST (+0200)

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2025-04-10 12:24:51 CEST (+0200)

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 Freja i Landskrona, org.nr. 769600-2836

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Freja 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. Revisorenas 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 Freja 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

Annika Kunosson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543173516

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Freja i Landskrona
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-01 16:26:53 CEST (+0200) av Kitt Christiansen (KC)
Färdigställt 2025-04-10 12:24:31 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Annika Kunosson (AK)
annikakunosson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA KUNOSSON"
Signerade 2025-04-01 19:34:09 CEST (+0200)

Carl Fagergren (CF)
carl.fagergren@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Wilhelm Anzén Fagergren"
Signerade 2025-04-10 12:24:31 CEST (+0200)

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>



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