



HSB Brf Fredriksdal

ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg, 743000-1086 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadslägenheterna är fördelade på:

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne tillsammans med styrelsen i maj 2023. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Installation av nytt passagesystem har slutförts under året.
- Ny belysning i garaget.
- Renovering av fasader, balkonger, entréer och tak pågår. En extrastämma hölls i oktober 2022 för att ta beslut om inglasning av balkonger och uteplatser samt nya betongplattor till uteplatserna.

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

Renovering av yttre avlopp. *AC*

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 3 991 873 kr. Förra året var resultatet 5 459 899 kr.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2023 var behållningen 9 073 815 kr.

Den 1 oktober 2023 höjdes årsavgifterna med 6 %. Årsavgiften uppgår därefter till 908:21 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 december 2022. Föreningen höll extrastämma 20 oktober 2022 för att ta beslut om balkonginglasning.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Lennart Wredström, ordförande
 Bengt Olsson
 Eva Svärd
 Chalid Raja
 Kristian Persson
 Dag Sundius

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

Vicevärd har varit Bengt Olsson.

Information och aktiviteter

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

Mål för verksamheten

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 311 och vid årets slut 307.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	16 707	15 893	15 511	15 067
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 992	5 460	4 371	4 247
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 987	4 970	4 105	3 783
Soliditet	55 %	76 %	72 %	61 %
Årsavgift (kr/kvm)	854	813	789	766
Drift (kr/kvm)	417	372	396	370
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	144	171	169	159
Lån (kr/kvm)	1 468	655	842	1 101
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 577	16 568	14 143	14 032
Räntekänslighet	1,77 %	0,79 %	1,10 %	1,48 %

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 19 276 kvm.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 523 062		7 973 078	30 124 418	5 459 899
Disposition enligt stämmobeslut				5 459 899	-5 459 899
Till fond för yttre underhåll			1 156 000	-1 156 000	
Från fond för yttre underhåll			-1 151 342	1 151 342	
Årets resultat					3 991 873
Vid årets slut	2 523 062		7 977 736	35 579 659	3 991 873

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	35 579 659
Årets resultat	3 991 873
Balanseras i ny räkning	39 571 532

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *N*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		16 707 306	15 893 010
Övriga rörelseintäkter		102 691	142 528
Summa rörelsens intäkter		16 809 997	16 035 538
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-8 040 193	-7 162 127
Planerat underhåll		-1 151 342	-509 761
Övriga externa kostnader	3	-693 727	-531 985
Personalkostnader och arvoden	4	-604 515	-556 425
Avskrivningar		-1 984 074	-1 624 574
Summa rörelsens kostnader		-12 473 851	-10 384 872
Rörelseresultat		4 336 146	5 650 666
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 203	1 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 476	-192 183
Summa finansiella poster		-344 273	-190 767
Resultat efter finansiella poster		3 991 873	5 459 899
Årets resultat		3 991 873	5 459 899

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 684 423	49 073 497
Pågående nyanläggningar	6	31 325 644	3 442 469
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		82 010 067	52 515 966
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		82 010 567	52 516 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 252	5 315
Övriga fordringar		55 981	29 749
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		9 073 815	7 824 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 343	173 046
Summa kortfristiga fordringar		9 355 391	8 032 582
Summa omsättningstillgångar		9 355 391	8 032 582
SUMMA TILLGÅNGAR		91 365 958	60 549 048

11

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 523 062	2 523 062
Fond för yttre underhåll		7 977 736	7 973 078
Summa bundet eget kapital		10 500 798	10 496 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		35 579 659	30 124 418
Årets resultat		3 991 873	5 459 899
Summa fritt eget kapital		39 571 532	35 584 317
Summa eget kapital		50 072 330	46 080 457
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	27 053 748	8 293 748
Summa långfristiga skulder		27 053 748	8 293 748
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 240 000	4 323 304
Leverantörsskulder		7 270 875	380 851
Aktuella skatteskulder		111 336	66 841
Övriga skulder		8 256	13 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 609 413	1 389 945
Summa kortfristiga skulder		14 239 880	6 174 843
Summa skulder		41 293 628	14 468 591
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 365 958	60 549 048

ll

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Fordringar

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

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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

Not 1 Rörelsens intäkter

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	15 998 228	15 218 534
Hyror	709 078	674 476
	<u>16 707 306</u>	<u>15 893 010</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	44 397	34 935
Övriga intäkter	58 294	107 593
	<u>102 691</u>	<u>142 528</u>
Summa	16 809 997	16 035 538

Övriga avgifter avser främst intäkt från andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi	2 776 917	2 580 636
Vatten	737 320	725 099
Renhållning	257 042	233 182
Löpande underhåll	1 291 212	987 935
Fastighetservice	1 984 003	1 750 154
Fastighetsförsäkring	405 101	322 322
Kommunikation	154 759	145 201
Fastighetsavgift/-skatt	433 839	417 598
Summa	8 040 193	7 162 127

Fastighetsförvaltning ingår i posten fastighetservice.

Posten fastighetsförsäkring avser föreningens försäkring hos Länsförsäkringar. Föreningen har även olika försäkringar hos Anticimex som ingår i denna post.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	396 630	353 989
Juristkostnader	119 102	35 638
Arvode extern revisor	23 875	21 000
Medlemsverksamhet	154 120	121 358
Summa	693 727	531 985

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	1 998	-
Styrelsearvode	355 000	333 991
Styrelse (ersättning utfört arbete)	62 888	37 350
Milersättning	482	-
Vicevärd	109 080	109 080
Föreningsvald revisor	10 400	10 800
Övriga arvoden	6 000	7 998
Sociala kostnader	58 667	57 206
Summa	604 515	556 425

Styrelse- och revisorsarvode utbetalas efter ordinarie föreningsstämma i december. Arvodet som blivit utbetalt under räkenskapsåret avser perioden från december 2021 till november 2022. Ingen reservering har gjorts för perioden därefter fram till räkenskapsårets slut.

Medelantalet anställda

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 226 018	81 226 018
Årets investeringar	3 595 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	84 821 018	81 226 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-33 117 470	-31 492 896
Årets avskrivningar	-1 984 075	-1 624 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 101 545	-33 117 471
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående redovisat värde	50 684 423	49 073 497
varav byggnader	49 719 473	48 108 547
varav mark	964 950	964 950

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

Föreningen skriver även av på följande:

- År 2018 Renovering utemiljö
- År 2018 Renovering styrelserum/vicevärdskontor
- År 2020 Renovering utemiljö
- År 2023 Installation nytt passagesystem *u*

Taxeringsvärden på fastigheter

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

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	3 442 469	528 950
Årets anskaffningar, fasader	30 633 175	163 519
Årets anskaffningar passagesystem	845 000	2 750 000
Överfört till om- och tillbyggnader, passagesystem	-3 595 000	-
Vid årets slut	31 325 644	3 442 469

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

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	208 438	208 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 438	208 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 438	-208 438
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 438	-208 438
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500


Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	2 806 000	3 006 000
Stadshypotek	1,54 %	2023-03-01	2023-03-01	löst lån	1 713 364
Stadshypotek	1,05 %	2023-03-30	2023-03-30	löst lån	1 289 940
SEB	1,79 %	2022-12-28	2022-12-28	löst lån	580 000
SEB	1,46 %	2028-03-28	2028-03-28	2 395 000	2 635 000
Stadshypotek	2,47 %	2027-03-30	2027-03-30	3 092 748	3 392 748
Stadshypotek	4,00 %	2028-06-01	2028-06-01	20 000 000	-
Summa				28 293 748	12 617 052

varav kortfristig del 1 240 000 4 323 304

varav långfristig del 27 053 748 8 293 748

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 22 093 748 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Föreningen håller på med ett stort fasadprojekt och nya lån kommer tas upp de närmsta åren. 

Ställda säkerheter till kreditinstitut

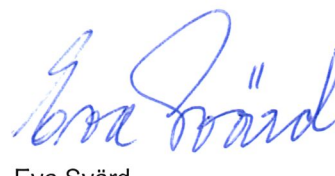
	2023-08-31	2022-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 110 000	50 110 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 110 000	50 110 000

Underskrifter

Helsingborg 2023-10-18


Lennart Wredström


Bengt Olsson



Eva Svärd


Dag Sundius


Chalid Raja


Kristian Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-23


Maj-Britt Hansson
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fredriksdal i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2022-31/08/2023 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 revisionsssed 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 tryggnadssätt.

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:

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

Helsingborg den 18/10 2023

23/10-2023
Afröditá Cristea

Afröditá Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Hansson

Maj-Britt Hansson
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne