

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

Fredriksdal

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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 många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

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

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 det/de avtal som styrelsen 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 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 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 vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten 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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne och styrelsen under året. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Dagvattenavlopp parkeringen och sophus
- Installation av larm i garage.

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

- Byte samt uppgradering av passagesystem i samtliga lägenheter
- Renovering av fasader och balkonger
- Byte takpapp
- Eventuellt installation av solceller 

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 4 371 452 kr. Förra året var resultatet 4 247 429 kr.

Nettoomsättningen är högre än föregående år och beror på den avgiftshöjning på 3 % som genomfördes 1 oktober 2020.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2021 var behållningen 5 167 463 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och en kontantkassa som tillsammans uppgick till 97 424 kr vid årets slut.

Den 1 oktober 2021 höjdes årsavgifterna med 3 %. Årsavgiften uppgår därefter till 813:07 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 december 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eva Svärd, ordförande
 Bengt Olsson
 Ann-Marie Jakobsson
 Lennart Wredström
 Donna Morgan, avgått i augusti 2021
 Fijorentina Zeqiri

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.

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. *fl*

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 311 och vid årets slut 312.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	15 511	15 067	14 597	14 238
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 371	4 247	3 764	3 814
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	4 105	3 783	3 660	2 814
Soliditet	72 %	61 %	54 %	47 %
Årsavgift (kr/kvm)	789	766	744	728
Drift (kr/kvm)	396	370	363	343
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	169	159	153	-
Lån (kr/kvm)	842	1 101	1 255	1 567
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 143	14 032	12 971	12 530
Räntekänslighet	1,10 %	1,48 %	1,65 %	-

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		7 216 124	22 262 491	4 247 429
Disposition enligt stämmobeslut				4 247 429	-4 247 429
Till fond för yttre underhåll			800 000	-800 000	
Från fond för yttre underhåll			-533 285	533 285	
Årets resultat					4 371 452
Vid årets slut	2 523 062		7 482 839	26 243 205	4 371 452

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	26 243 205,00
Årets resultat	4 371 452,08
Balanseras i ny räkning	30 614 657,08

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>	1		
Nettoomsättning		15 510 728	15 076 409
Övriga rörelseintäkter		73 878	150 256
Summa rörelsens intäkter		15 584 606	15 226 665
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Drift	2	-7 625 410	-7 129 610
Planerat underhåll		-533 285	-535 415
Övriga externa kostnader	3	-531 466	-697 829
Personalkostnader och arvoden	4	-627 248	-669 953
Avskrivningar		-1 648 794	-1 648 794
Summa rörelsens kostnader		-10 966 203	-10 681 601
Rörelseresultat		4 618 403	4 545 064
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 900	3 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 851	-301 455
Summa finansiella poster		-246 951	-297 635
Resultat efter finansiella poster		4 371 452	4 247 429
Årets resultat		4 371 452	4 247 429

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	50 698 072	52 322 645
Pågående nyanläggningar	6	528 950	354 715
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	24 220
Summa materiella anläggningstillgångar		51 227 022	52 701 580
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		51 227 522	52 702 080
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 788	4 300
Övriga fordringar		2 272 293	34 003
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		5 167 463	6 448 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 914	76 902
Summa kortfristiga fordringar		7 522 458	6 564 088
<i>Kassa och bank</i>	9	97 424	114 423
Summa omsättningstillgångar		7 619 882	6 678 511
SUMMA TILLGÅNGAR		58 847 404	59 380 591

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 523 062	2 523 062
Fond för yttre underhåll		7 482 839	7 216 124
Summa bundet eget kapital		10 005 901	9 739 186
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		26 243 205	22 262 491
Årets resultat		4 371 452	4 247 429
Summa fritt eget kapital		30 614 657	26 509 920
Summa eget kapital		40 620 558	36 249 106
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 274 304	16 230 302
Summa långfristiga skulder		9 274 304	16 230 302
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	6 955 998	4 997 000
Leverantörsskulder		529 305	356 744
Aktuella skatteskulder		30 883	23 923
Övriga skulder		15 936	28 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 420 420	1 494 939
Summa kortfristiga skulder		8 952 542	6 901 183
Summa skulder		18 226 846	23 131 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 847 404	59 380 591

kl

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,00 %
- 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 21,4 % 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. 

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	14 816 623	14 385 522
Hyror	694 105	690 887
	<u>15 510 728</u>	<u>15 076 409</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	33 285	40 164
Övriga intäkter	40 593	110 092
	<u>73 878</u>	<u>150 256</u>
Summa	15 584 606	15 226 665

Övriga avgifter avser främst intäkt från andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
El	2 593 110	2 466 925
Vatten	670 435	596 757
Renhållning	238 689	196 896
Löpande underhåll	1 478 043	1 462 963
Fastighetsservice	1 711 131	1 650 566
Fastighetsförsäkring	411 443	220 729
Kommunikation	151 172	170 346
Fastighetsavgift/-skatt	371 387	364 428
Summa	7 625 410	7 129 610

Från och med april 2020 köper föreningen fler tjänster från HSB i form av fastighetsförvaltning. Detta ingår i posten fastighetsservice och får full effekt i årets bokslut.

Posten fastighetsförsäkring avser föreningens försäkring hos Länsförsäkringar. Föreningen har även olika försäkringar hos Anticimex som från och med i år redovisas i denna post. Föregående år ingick de i posten löpande underhåll.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Förvaltningskostnader	375 733	474 344
Förluster på fordringar	-	44 815
Konsultkostnader	39 637	33 671
Arvode extern revisor	20 375	19 000
Medlemsverksamhet	95 721	125 999
Summa	531 466	697 829

Förvaltningskostnader har varit lägre under året eftersom föreningen inte köpt in lika mycket tjänster som föregående år. *AL*

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Lön	3 996	3 996
Styrelsearvode	334 000	321 300
Styrelse (ersättning utfört arbete)	62 550	44 550
Vicevärd	145 436	218 148
Föreningsvald revisor	12 600	13 500
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala kostnader	62 666	62 459
Summa	627 248	669 953

Styrelse- och revisorsarvode utbetalas efter ordinarie föreningsstämma. Arvodet som blivit utbetalt under räkenskapsåret avser perioden från stämman 2019 till stämman 2020.

Medelantalet anställda

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 226 018	79 045 159
Årets investeringar	-	2 180 859
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 226 018	81 226 018
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 868 323	-28 243 748
Årets avskrivningar	-1 624 573	-1 624 575
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 492 896	-29 868 323
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående redovisat värde	50 698 072	52 322 645
varav byggnader	49 733 121	51 357 696
varav mark	964 950	964 950

Från och med bokslutet 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad 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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	137 000 000	51 000 000	188 000 000
Hyreshus lokaler	2 124 000	1 166 000	3 290 000
Summa	139 124 000	52 166 000	191 290 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	354 715	1 536 014
Årets anskaffningar, fasader	174 235	277 028
Årets anskaffningar utemiljö	-	722 532
Överfört till om- och tillbyggnader, utemiljö	-	-2 180 859
Vid årets slut	528 950	354 715

Projektet med fasaderna är i planeringsstadiet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	264 967	275 456
Årets försäljningar/utrangeringar	-56 529	-10 489
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 438	264 967
Ingående ackumulerade avskrivningar	-240 747	-227 017
Årets avskrivningar	-24 220	-24 220
Årets försäljningar/utrangeringar	56 529	10 490
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 438	-240 747
Utgående redovisat värde	-	24 220

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Handkassa	5 520	15 739
Swedbank	91 904	98 684
Summa	97 424	114 423

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	3 206 000	3 406 000
Stadshypotek	1,54 %	2023-03-01	2023-03-01	1 945 364	2 177 364
Stadshypotek	1,05 %	2023-03-30	2023-03-30	1 469 940	1 649 940
SEB	1,79 %	2022-12-28	2022-12-28	760 000	940 000
SEB	1,43 %	2028-03-28	2028-03-28	2 875 000	3 115 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	3 692 748	3 992 748
Stadshypotek	1,19 %	2021-09-01	2021-09-01	2 281 250	2 481 250
Stadshypotek	1,10 %	2021-07-30	2021-07-30	löst lån	1 350 000
Stadshypotek	1,43 %	2021-02-28	2021-02-28	löst lån	2 115 000
Summa				16 230 302	21 227 302
varav kortfristig del				6 955 998	4 997 000
varav långfristig del				9 274 304	16 230 302

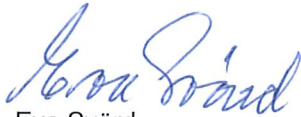
Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 9 070 302 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 110 000	50 110 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 110 000	50 110 000

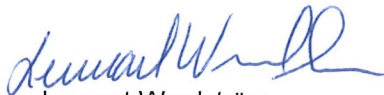
Underskrifter

Helsingborg, 2021-11-01.


Eva Svärd


Bengt Olsson


Ann-Marie Jakobsson


Lennart Wredström


Fijorentina Zeqiri

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 - 11 2021.


Maj-Britt Hansson
Av föreningen vald revisor


Afrodită 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 01/09/2020-31/08/2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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. 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. *AK*

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 01/09/2020-31/08/2021 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 revisionssed 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.

Helsingborg den 15/11 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maj-Britt Hansson
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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey 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.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Kassa och bank är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne