

ÅRSREDOVISNING 2019/2020

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 i maj. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande större underhållsåtgärder utförts:

- Renovering utemiljön

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 4 247 429 kr. Förra året var resultatet 3 763 848 kr.

Nettoomsättningen är högre än föregående år och beror på den avgiftshöjning på 3 % som genomfördes 1 oktober 2019.

Föreningens likvida medel är främst placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti 2020 var behållningen 6 448 883 kr. Föreningen har även ett konto hos Swedbank och en kontantkassa som tillsammans uppgick till 114 423 kr vid årets slut.

Den 1 oktober 2020 höjdes årsavgifterna med 3 %. Årsavgiften uppgår därefter till 789:38 kr/m² bostadsyta.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 december 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Eva Svärd, ordförande
 MajBritt Ragnarsson, sekreterare, avgått 3/8 2020
 Bengt Olsson
 Ann-Marie Jakobsson
 Lennart Wredström
 Donna Morgan
 Rawavn Abbas Zeidab, avgått 13/8 2020

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 det anordnats bingo, syförening, kortspel samt lättgympa.

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.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 309 och vid årets slut 311.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	15 076	14 597	14 238	14 114
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 247	3 764	3 814	3 385
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	3 783	3 660	2 814	2 998
Soliditet	61 %	54 %	47 %	41 %
Årsavgift (kr/kvm)	766	744	728	721
Drift (kr/kvm)	370	363	343	323
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	159	153	-	-
Lån (kr/kvm)	1 101	1 255	1 567	1 710
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 032	12 971	12 530	11 861
Räntekänslighet	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		6 751 539	18 963 229	3 763 848
Disposition enligt stämmobeslut				3 763 848	-3 763 848
Till fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000	
Från fond för yttre underhåll			-535 415	535 415	
Årets resultat					4 247 429
Vid årets slut	2 523 062		7 216 124	22 262 492	4 247 429

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	22 262 491,00
Årets resultat	4 247 429,41
Balanseras i ny räkning	26 509 920,41

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		15 076 409	14 596 788
Övriga rörelseintäkter		150 256	123 139
Summa rörelsens intäkter		15 226 665	14 719 927
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-7 129 610	-6 992 265
Planerat underhåll		-535 415	-895 797
Övriga externa kostnader	3	-697 829	-470 655
Personalkostnader och arvoden	4	-669 953	-562 922
Avskrivningar		-1 648 794	-1 640 048
Summa rörelsens kostnader		-10 681 601	-10 561 687
Rörelseresultat		4 545 064	4 158 240
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 820	7 945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 455	-402 337
Summa finansiella poster		-297 635	-394 392
Resultat efter finansiella poster		4 247 429	3 763 848
Årets resultat		4 247 429	3 763 848

08

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 322 645	51 766 361
Pågående nyanläggningar	6	354 715	1 536 014
Inventarier, verktyg och installationer	7	24 220	48 439
Summa materiella anläggningstillgångar		52 701 580	53 350 814
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		52 702 080	53 351 314
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 300	49 811
Övriga fordringar		34 003	184 812
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		6 448 883	5 260 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 902	75 783
Summa kortfristiga fordringar		6 564 088	5 571 088
<i>Kassa och bank</i>	9	114 423	30 472
Summa omsättningstillgångar		6 678 511	5 601 560
SUMMA TILLGÅNGAR		59 380 591	58 952 874

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 523 062	2 523 062
Fond för yttre underhåll		7 216 124	6 751 538
Summa bundet eget kapital		9 739 186	9 274 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		22 262 491	18 963 229
Årets resultat		4 247 429	3 763 848
Summa fritt eget kapital		26 509 920	22 727 077
Summa eget kapital		36 249 106	32 001 677
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	16 230 302	14 814 302
Summa långfristiga skulder		16 230 302	14 814 302
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 997 000	9 375 000
Leverantörsskulder		356 744	1 126 961
Aktuella skatteskulder		23 923	11 859
Övriga skulder		28 577	11 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 494 939	1 611 470
Summa kortfristiga skulder		6 901 183	12 136 895
Summa skulder		23 131 485	26 951 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 380 591	58 952 874

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	2,04 %
- 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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	14 385 522	14 012 927
Hyror	690 887	583 861
	<u>15 076 409</u>	<u>14 596 788</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	40 164	47 765
Övriga intäkter	110 092	75 374
	<u>150 256</u>	<u>123 139</u>
Summa	15 226 665	14 719 927

Övriga avgifter avser främst intäkt från andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
EI	470 629	425 799
Uppvärmning	1 996 296	2 015 487
Vatten	596 757	514 303
Renhållning	196 896	189 207
Löpande underhåll	1 462 963	1 311 070
Fastighetsservice	1 650 566	1 755 699
Fastighetsförsäkring	220 729	211 435
Kommunikation	170 346	216 901
Fastighetsavgift/-skatt	364 428	352 364
Summa	7 129 610	6 992 265

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

I föregående års kostnad för fastighetsservice ingick även kostnad för indexuppräknning som avsåg åren 2015-2018 till ett belopp på ca 143 000 kr samt kostnad för snöbekämpning som avsåg räkenskapsår 2018 till ett belopp på ca 232 000 kr.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kontorsmaterial	9 954	8 776
Förvaltningskostnader	464 390	348 859
Förluster på fordringar	44 815	-
Konsultkostnader	33 671	195
Arvode extern revisor	19 000	18 563
Medlemsverksamhet	125 999	94 262
Summa	697 829	470 655

Förvaltningskostnader har varit högre under året då föreningen köpt in fler tjänster, bland annat hjälp med omförhandling av parkeringsplatser och lokaler.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Lön	3 996	-
Styrelsearvode	321 300	180 825
Styrelse (ersättning utfört arbete)	44 550	74 363
Vicevärd	218 148	215 328
Föreningsvald revisor	13 500	10 350
Övriga arvoden	6 000	7 995
Sociala kostnader	62 459	74 061
Summa	669 953	562 922

Styrelse- och revisorsarvode utbetalas efter ordinarie föreningsstämma. Arvodet som blivit utbetalt under räkenskapsåret avser perioden från stämman 2018 till stämman 2019.

Medelantalet anställda

Föreningen har en arvoderad vicevärd.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	79 045 159	79 045 159
Årets investeringar	2 180 859	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	81 226 018	79 045 159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 243 748	-26 627 920
Årets avskrivningar	-1 624 575	-1 615 828
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 868 323	-28 243 748
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	964 950	964 950
Utgående redovisat värde	52 322 645	51 766 361
varav byggnader	51 357 696	50 801 411
varav mark	964 950	964 950

Årets investering avser renovering av utemiljön.

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

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

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början	1 536 014	26 988
Årets anskaffningar, fasader	277 028	50 699
Årets anskaffningar utemiljö	722 532	1 458 327
Överfört till om- och tillbyggnader, utemiljö	-2 180 859	-
Vid årets slut	354 715	1 536 014

Projektet med fasaderna är i planeringsstadiet.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	275 456	250 826
Årets anskaffningar	-	24 630
Årets försäljningar/utrangeringar	-10 489	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 967	275 456
Ingående ackumulerade avskrivningar	-227 017	-202 797
Årets avskrivningar	-24 220	-24 220
Årets försäljningar/utrangeringar	10 490	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 747	-227 017
Utgående redovisat värde	24 220	48 439

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-08-31	2019-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Handkassa	15 739	10 539
Swedbank	98 684	19 933
Summa	114 423	30 472

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-08-31	2019-08-31
Stadshypotek	1,05 %	2025-01-30	2025-01-30	3 406 000	3 606 000
Stadshypotek	1,54 %	2023-03-01	2023-03-01	2 177 364	2 409 364
Stadshypotek	1,05 %	2023-03-30	2023-03-30	1 649 940	1 829 940
SEB	1,79 %	2022-12-28	2022-12-28	940 000	1 120 000
SEB	1,43 %	2028-03-28	2028-03-28	3 115 000	3 355 000
SEB	1,43 %	2021-02-28	2021-02-28	2 115 000	2 395 000
Stadshypotek	1,10 %	2021-07-30	2021-07-30	1 350 000	1 450 000
Stadshypotek	1,41 %	2022-03-30	2022-03-30	3 992 748	4 292 748
Stadshypotek	1,19 %	2021-09-01	2021-09-01	2 481 250	2 681 250
Summa				21 227 302	23 139 302
varav kortfristig del				4 997 000	9 375 000
varav långfristig del				16 230 302	14 814 302

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 11 667 302 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	50 110 000	50 110 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 110 000	50 110 000

CB

Underskrifter

Helsingborg, 2 - 11 - 2020



Eva Svärd



Bengt Olsson



Ann-Marie Jakobsson



Lennart Wredström



Donna Morgan

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 - 11 - 2020



Maj-Britt Hansson
Av föreningen vald revisor



Camilla Bakklund
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 20190901-20200831.

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 2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 9/11 2020



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maj-Britt Hansson
Av föreningen vald revisor

[illegible]

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.

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