



Styrelsen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad

Org.nr: 738200-2116

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 14 maj 1964, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 13 mars 1969 och nuvarande stadgar registrerades den 24 september 2018.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964-1966 på fastigheterna Fröknegården 1 och 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Kommendantsvägen 2-16 B och Näsbychaussén 41-77 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	21	843
2	35	2 088
3	89	6 646
4	63	5 364
5	3	417
6	1	134
	212	15 492

Lokaler, bostadsrätt		949
Lokaler, hyresrätt	79	
Garage	99	
Parkeringsplatser	157	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-07, varvid 58 röstberättigade medlemmar samt en fullmakt deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Kjell Martinsson	ordförande, vald till stämma 2020
Thomas Melander	sekreterare, vice ordförande vald till stämma 2021
Mira Frencl	ledamot, vald till stämma 2021
Pernilla Larsson	ledamot, vald till stämma 2020
Per Mårtensson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Aida Zgalj	suppleant, vald till stämma 2020
Michael Jensen	suppleant, vald till stämma 2021

Av föreningen vald revisor har varit Jorge Urzua med Maria Nilsson som revisorsuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Per Nilsson och Monika Sjögren.

Melita Madura har varit anställd som administrativ vicevärd fram till 2019-05-31. Thomas Melander anställdes som administrativ vicevärd från och med 2019-06-01. Kjell Martinsson har varit anställd som teknisk vicevärd. Båda på deltid.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Energi Sverige AB	elavtal
C4 Energi	Nät avtal el
C4 Energi	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Telenor	Kollektiv bredbandsanslutning
CeWe Intrument	avläsning och rapportering elmätare
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplanavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 16 augusti 2019 av Kjell Martinsson tillsammans med Joel Andersson från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan.

Underhåll

Stambytet kom igång i början på augusti. Arbetet påbörjades på Kommendantsvägen 12. Då det under perioden fram till juluppehållet blev en del småfel som skulle rättas till öppnades en stam mindre än planerat. Arbetet blev därför en vecka försenat.

Övernattningslokalen i den tidigare träningslokalen på Näsbychaussén 61 har försenats gång på gång och blir klar först i april 2020.

Vi byter ut gamla led-armaturer i trapphus allt eftersom de försämras eller går sönder. Vi tar bort tryckknappar och installerar istället rörelsesensorer.

Tidigare underhåll

2018 Lekplats. Näsbychaussén 73 byte av sand samt ny kompisgunga samt fjädergunga.

2017 Lekplats. Kommendantsvägen byte av sand samt ny kompisgunga.

2017 Ny bod för el återvinning med kameraövervakning.

2017 Byte av samtliga elmätare i samband med övergång till IMD.

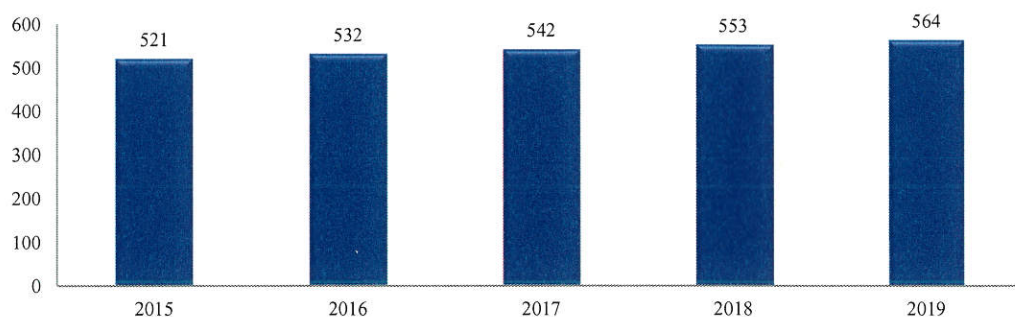
2017 Påbörjade byte av gamla armaturer till LED armaturer i förråd och lokaler.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 564 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 5 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2020-01-01.



Föreningen har beviljats en checkkredit på 60 000 000 kronor för det pågående stambytet.

Föreningens banklån har ökat med 4 404 555 kronor under året och uppgår nu till 9 066 556 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	279
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	26
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	276

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåts (förra året överläts 21 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	9 410	9 188	8 631	8 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 546	1 250	549	1 343
Eget kapital, tkr	15 214	13 669	12 419	11 870
Taxeringsvärde, tkr	168 782	147 101	147 101	147 101
-varav byggnad, tkr	120 528	103 330	103 330	103 330
Soliditet	52%	64%	59%	59%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	564	553	542	532
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	127	128	113	109
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	585	301	314	329
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	13	3	4	5
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	3%	3%	3%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	24	26	48	48
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	3	16	23	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	75	75	69	61

Handwritten signature

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 390 513		7 034 576	3 993 834	1 249 700	13 668 623
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll						0
Balanseras i ny räkning				1 249 700	-1 249 700	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			390 000	-390 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-48 215	48 215		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0			0	0	0
Årets resultat					1 545 858	1 545 858
Belopp vid årets utgång	1 390 513		7 376 361	4 901 749	1 545 858	15 214 481

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	5 243 534
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-390 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	48 215
Årets resultat	1 545 858
Summa till stämmans förfogande	6 447 607

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 447 607
-------------------------	-----------



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 410 098	9 187 783
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 045	18 801
Summa rörelseintäkter		9 418 143	9 206 584
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 700 789	-5 735 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-295 906	-253 267
Underhåll enligt plan	Not 6	-48 215	-257 176
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-402 010	-438 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 236 969	-1 236 969
Summa rörelsekostnader		-7 683 889	-7 921 984
Rörelseresultat		1 734 254	1 284 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		21 958	15 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 354	-49 960
Summa finansiella poster		-188 396	-34 900
Årets resultat		1 545 858	1 249 700

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	1 545 858	1 249 700
Reservering till fond för yttre underhåll	-390 000	-429 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	48 215	257 176
Överföring till balanserat resultat	1 204 073	1 077 876

[Signature]

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 14 550 957 15 787 926

Pågående nyanläggningar

Not 10 12 219 336 538 813

Summa materiella anläggningstillgångar

26 770 293 16 326 739

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

26 770 793 16 327 239

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

6 816 8 216

Kundfordringar

0 910

Avräkningskonto HSB

146 434 132 203

Övriga kortfristiga fordringar

145 855 145 844

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 200 490 297 598

Summa kortfristiga fordringar

499 595 584 771

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 0 2 044 000

Summa kortfristiga placeringar

0 2 044 000

Kassa

3 277 10 738

Bank

Not 14 2 043 739 2 484 790

Summa kassa och bank

2 047 016 2 495 528

Summa omsättningstillgångar

2 546 611 5 124 299

Summa tillgångar

29 317 404 21 451 538

Reda

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 390 513	1 390 513
Fond för yttre underhåll	7 376 361	7 034 576
Summa bundet eget kapital	8 766 874	8 425 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 901 749	3 993 834
Årets resultat	1 545 858	1 249 700
Summa fritt eget kapital	6 447 607	5 243 534

Summa eget kapital

Not 15 **15 214 481** **13 668 623**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 071 064	4 444 421
Summa långfristiga skulder		4 071 064	4 444 421

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 995 492	217 580
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 696 956	1 563 454
Leverantörsskulder		2 195 556	438 327
Aktuell skatteskuld	Not 18	20 886	6 933
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	32 687	20 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 090 282	1 092 081
Summa kortfristiga skulder		10 031 859	3 338 494

Summa skulder

14 102 923 **7 782 915**

Summa eget kapital och skulder

29 317 404 **21 451 538**

FE

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 545 858	1 249 700
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 236 969	1 236 969
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 782 827	2 486 669
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	99 407	-190 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 915 453	-593 792
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 797 687	1 702 401
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 680 524	-332 563
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 680 524	-332 563
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 404 555	-200 267
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 404 555	-200 267
Årets kassaflöde	-2 478 281	1 169 572
Likvida medel vid årets början	4 671 731	3 502 159
Likvida medel vid årets slut	2 193 450	4 671 731

Red

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,61 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 741 000 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	8 740 872	8 569 344
	Hysesintäkt lokaler	120 242	121 679
	Hysesintäkt garage och bilplatser	405 703	395 570
	Årsavgift konsumtionsavgift el	395 145	344 603
	Avsatt till inre fond	-282 096	-282 098
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	30 232	38 685
		9 410 098	9 187 783

Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	8 045	18 801
		8 045	18 801

Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-432 309	-422 652
	El	-677 039	-607 334
	Uppvärmning	-1 443 367	-1 737 869
	Vatten	-357 793	-347 713
	Renhållning	-367 404	-335 436
	TV, bredband, iptelefoni	-404 116	-405 873
	Obligatoriska besiktningar	-1 688	0
	Serviceavtal	-19 286	0
	Förvaltningskostnader	-1 541 114	-1 423 005
	Försäkringar	-115 723	-113 904
	Fastighetsskatt	-329 744	-325 802
	Övriga driftskostnader	-11 207	-16 210
		-5 700 789	-5 735 799

Not 5 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-23 650	-19 125
	Övriga förvaltningskostnader	-24 073	-11 356
	Kostnader överlåtelse och panter	-52 220	-51 259
	Föreningsverksamhet	0	-735
	Kontorsutrustning och -material	-4 250	-20 948
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-50 375	-19 042
	Konsulter	-9 503	-48 078
	Förbrukningsinventarier	-6 423	0
	Medlemsavgifter HSB	-64 600	-64 600
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-49 417	-6 840
	Stämma och styrelse	-10 736	-11 284
	Arrende, hyra, leasing	-658	0
		-295 906	-253 267

Red

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-48 215	-257 176
		<u>-48 215</u>	<u>-257 176</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-81 000	-86 200
	Vicevärdsarvode	-113 872	-111 008
	Övriga arvoden	-134 155	-138 480
	Övriga personalkostnader	-3 167	0
	Revisionsarvode	0	-4 250
	Sociala avgifter	-69 816	-98 836
		<u>-402 010</u>	<u>-438 774</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 091 619	-1 091 619
	Markanläggningar	-145 350	-145 350
		<u>-1 236 969</u>	<u>-1 236 969</u>

Handwritten signature

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2026

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 381 324	39 381 324
Ingående anskaffningsvärde mark	2 155 543	2 155 543
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 813 740	5 813 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 350 607	47 350 607

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-31 283 241	-30 191 622
Årets avskrivningar byggnader	-1 091 619	-1 091 619
Ingående avskrivningar markanläggningar	-279 440	-134 090
Årets avskrivningar markanläggningar	-145 350	-145 350
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 799 650	-31 562 681

Utgående bokfört värde

14 550 957 15 787 926

Bokförda värden byggnader	7 006 464	8 098 083
Bokförda värden mark	2 155 543	2 155 543
Bokförda värden markanläggningar	5 388 950	5 534 300

Fastighetsbeteckning: Fröknegården 1 mfl.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	119 000 000	46 000 000	165 000 000	147 101 000
Lokaler		1 528 000	2 254 000	3 782 000	
		120 528 000	48 254 000	168 782 000	147 101 000

Not 10	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	538 813	206 250
Årets Investering	11 680 524	332 563
Utgående värde pågående nyanläggningar	12 219 336	538 813

[Signature]

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				29 137	28 313
Förutbetald kabel-TV och bredband				99 480	100 913
Upplupna ränteintäkter				0	1 704
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				71 873	166 668
				200 490	297 598
Not 13 Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum		
HSB Skåne				0	2 044 000
				0	2 044 000
Not 14 Bank					
Sparbanken Skåne				2 043 739	2 484 790
				2 043 739	2 484 790
Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 390 513	0	7 034 576	3 993 834	1 249 700
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	1 249 700	-1 249 700
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			390 000	-390 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-48 215	48 215	
Årets Resultat					1 545 858
Belopp vid årets utgång	1 390 513	0	7 376 361	4 901 749	1 545 858

Handwritten signature

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,46%	2024-01-25	1 661 688	88 624
Swedbank Hypotek AB		1,24%	2020-03-25	155 777	69 252
Sparbanken Skåne		1,44%	2064-02-10	2 626 956	59 704
Sparbanken Skåne (checkräkningskredit)		1,69%		4 622 135	
				9 066 556	217 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 693 199
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	870 320
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 978 656
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

På grund av stambytet som pågår i föreningen har en checkräkningskredit på 60 000 000 kronor lagts upp på banken. Totalt utnyttjat 2019-12-31 var 4 622 135 kronor.

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Uttagna pantbrev i fastigheten	64 445 000	43 925 400
varav obelånade		-22 793 400
Summa ställda säkerheter	64 445 000	21 132 000

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 563 454	1 493 430
Avsättning	282 096	282 098
Uttag	-148 594	-212 074
	1 696 956	1 563 454

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	20 886	6 933
	20 886	6 933

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	20 006	20 119
Arbetsgivaravgifter	-2 075	0
Övriga kortfristiga skulder	14 756	0
	32 687	20 119

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	17 663
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	287 739	318 440
Upplupna räntekostnader	-13 134	-7 647
Upplupen revision	21 500	21 325
Förutbetalda årsavgifter och hyror	794 177	742 300
	1 090 282	1 092 081

Handwritten signature

Kristianstad 5 / 3 2020


Kjell Martinsson

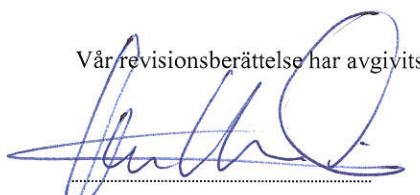

Mira Frencl

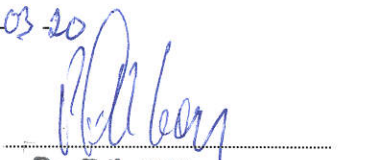

Per Mårtensson


Pernilla Larsson


Thomas Melander

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-20


Jorge Urzua
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fröknegården i Kristianstad, org.nr. 738200-2116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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, förfälskning, 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 Fröknegården i Kristianstad för räkenskapsåret 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Kristianstad den 20/3 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jorge Urzua
Av föreningen vald revisor