



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2020



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# FRIDENBORG



Styrelsen för HSB Brf Fridenborg i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1962. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Friden 30 med adress Suellsgatan 20 och Fabriksgatan 2A-D. Föreningen innehåller 38 lägenheter med en total yta av 2 652 kvm samt 36 garageplatser.

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

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 16/8 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Skåne.  
I försäkringen ingår momenten styrelseansvar.  
I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020.

| Styrelsens sammansättning under året |                 | Vald år     |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| Ordförande                           | Emir Zisko      | 2020 (2 år) |
| Ledamot                              | Safija Smajovic | 2020 (2 år) |
| Ledamot                              | Gun Svensson    | 2020 (1 år) |
| Ledamot                              | Saufone Tlijani | 2020 (1 år) |

Utsedd av HSB Kitt Christiansen

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är ledamöter Gun Svensson och Saufone Tlijani.

Styrelsen har hållit 6 st sammanträden.

Firmatecknare är Emir Zisko, Safija Smajovic, Gun Svensson och Saufone Tlijani.

Revisor är BoRevision som är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Landskronas fullmäktige har varit Emir Zisko.  
Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 27 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.





**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av Emir Zisko  
Fastigheten ansågs vid besiktningstillfället vara i gott skick.  
Installation/byte till led belysning i hela huset.  
Installation av nya portdörr till garage  
Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.  
Planerade åtgärder ska finansieras med avsatta medel för yttre underhåll.

**Ekonomi:**

Årsavgifterna höjdes med 0% från den 1 Januari 2020 och uppgick till i genomsnitt 713kr/kvm bostadslägenhetsyta.  
Styrelsen har beslutat om att inte höja årsavgifterna för 2021.  
Årsavgifterna för 2021 kommer att uppgå till 713 kr/kvm bostadslägenhetsyta.  
Garageplatserna höjs med 5 % för 2021.  
Styrelsen anser att årsavgifterna inte behöver höjas för 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 707 091 kronor.  
Under året har föreningen amorterat 100 308 kronor.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 56. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56, varav 39 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>     | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                  | 2 032       | 2 036       | 2 030       | 2 005       | 1 971       |
| Resultat efter avskrivningar     | 6           | 113         | 249         | 319         | 242         |
| Årets resultat                   | -60         | 33          | 150         | 175         | 62          |
| Eget kapital                     | 3 088       | 3 147       | 3 114       | 2 965       | 2 790       |
| Balansomslutning                 | 8 211       | 8 276       | 8 273       | 8 196       | 9 090       |
| Soliditet (%)                    | 38          | 38          | 38          | 36          | 31          |
| *Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2 | 713         | 713         | 713         | 706         | 699         |
| Fond för yttre underhåll         | 2 053       | 2 023       | 1 942       | 1 858       | 1 752       |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

\*Ingår vatten, värme och renhållning

*PE*

### Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 265 130              | 2 022 629                   | 826 601                | 32 853            | 3 147 213        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 30 163                      | 2 690                  | -32 853           | 0                |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -59 668           | -59 668          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>265 130</b>       | <b>2 052 792</b>            | <b>829 291</b>         | <b>-59 668</b>    | <b>3 087 545</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                                                | 829 292        |
| årets förlust                                                   | -59 668        |
|                                                                 | <b>769 624</b> |
| disponeras så att                                               |                |
| Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad      | -262 068       |
| Överföring till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | 98 000         |
| Extra överföring till fond enligt styrelsens förslag            | 0              |
| i ny räkning överföres                                          | 933 692        |
|                                                                 | <b>769 624</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2020-01-01<br>-2020-12-31 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 2 031 959                 | 2 036 206                 |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3   | 5 910                     | 8 404                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>2 037 869</b>          | <b>2 044 610</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                      | 4   | -1 313 241                | -1 168 021                |
| Övriga externa kostnader                             | 5   | -156 328                  | -203 515                  |
| Personalkostnader                                    | 6   | -34 846                   | -32 492                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -527 083                  | -527 082                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-2 031 498</b>         | <b>-1 931 110</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>6 371</b>              | <b>113 500</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 7   | 9 810                     | 3 107                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 8   | -75 849                   | -83 754                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-66 039</b>            | <b>-80 647</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>-59 668</b>            | <b>32 853</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>-59 668</b>            | <b>32 853</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>-59 668</b>            | <b>32 853</b>             |



| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 9, 10      | 5 681 842         | 6 206 050         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar        | 11         | 17 250            | 20 125            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>5 699 092</b>  | <b>6 226 175</b>  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 12         | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>5 699 592</b>  | <b>6 226 675</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                               | 13         | 763 142           | 2 005 128         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 14         | 48 051            | 44 334            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>811 193</b>    | <b>2 049 462</b>  |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 |            | 1 700 000         | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | <b>1 700 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>2 511 193</b>  | <b>2 049 462</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>8 210 785</b>  | <b>8 276 137</b>  |

PGG

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 265 130           | 265 130           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 052 792         | 2 022 629         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>2 317 922</b>  | <b>2 287 759</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 829 292           | 826 601           |
| Årets resultat                               |            | -59 668           | 32 853            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>769 623</b>    | <b>859 455</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>3 087 545</b>  | <b>3 147 214</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 4 552 783         | 2 362 152         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 552 783</b>  | <b>2 362 152</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 154 308           | 2 445 247         |
| Leverantörsskulder                           |            | 142 868           | 75 713            |
| Skatteskulder                                |            | 5 636             | 3 658             |
| Övriga skulder                               | 16         | 30 914            | 14 856            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 236 730           | 227 297           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>570 456</b>    | <b>2 766 771</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>8 210 785</b>  | <b>8 276 137</b>  |

*Red*



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Byggnader                               | 30-60 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 år    |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

#### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 429 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 450 811 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.



## Not 2 Nettoomsättning

|                               | 2020             | 2019             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 890 768        | 1 890 768        |
| Överlåtelseavgift             | 0                | 4 652            |
| Pantförskrivningsavgift       | 1 403            | 2 315            |
| Hysesintäkter garage, moms    | 60 288           | 59 086           |
| Hysesintäkter garage, ej moms | 83 880           | 84 416           |
| Hysesbortfall garage, ej moms | -3 480           | -5 031           |
| Hysesavdrag, moms             | -900             | 0                |
|                               | <b>2 031 959</b> | <b>2 036 206</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                           | 2020         | 2019         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Andrahandsuthyrningar                     | 0            | 6 596        |
| Övriga ersättningar och intäkter, ej moms | 5 910        | 1 806        |
| Öresavrundning                            | 0            | 2            |
|                                           | <b>5 910</b> | <b>8 404</b> |

## Not 4 Driftskostnader

|                                        | 2020              | 2019              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel, Grundavtal          | -249 412          | -249 412          |
| Serviceavtal                           | 0                 | -1 641            |
| Reparationer, bostäder                 | -44 509           | -133 731          |
| Planerat UH bostäder                   | -262 068          | -67 837           |
| Elavgifter för drivkraft och belysning | -47 741           | -47 305           |
| Uppvärmning, fjärrvärme                | -328 903          | -306 414          |
| Vatten                                 | -141 148          | -137 589          |
| Sophämtning                            | -99 476           | -95 054           |
| Fastighetsförsäkringar                 | -29 697           | -27 754           |
| Kabel-TV                               | -36 659           | -35 836           |
| Fastighetsskatt                        | -58 944           | -56 964           |
| Bevakningskostnader                    | -14 684           | -8 484            |
|                                        | <b>-1 313 241</b> | <b>-1 168 021</b> |

*2020*

### Not 5 Övriga externa kostnader

|                                                       | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förbrukningsinventarier                               | 0               | -7 401          |
| Rep. av gemensamma utrymmen, låsanordningar & nycklar | 0               | -1 106          |
| Telefon                                               | -5 191          | -3 846          |
| Postbefordran                                         | -984            | -1 231          |
| Revisionsarvoden                                      | -14 450         | -17 878         |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal        | -111 112        | -108 548        |
| Överlåtelseavgift                                     | 0               | -4 652          |
| Pantförskrivningsavgift                               | -473            | -2 790          |
| Bankkostnader                                         | -2 020          | -2 775          |
| Föreningsstämma/styrelsemöte                          | 0               | -407            |
| Medlemsavgift HSB                                     | -15 400         | -15 400         |
| Övriga kostnader                                      | -6 698          | -37 481         |
|                                                       | <b>-156 328</b> | <b>-203 515</b> |

### Not 6 Personalkostnader

|                                                               | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>    |                |                |
| Revisorssarvode                                               | -2 000         | -3 200         |
| Styrelsearvode                                                | -25 000        | -22 250        |
| Sociala avgifter                                              | -7 846         | -7 042         |
| <b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b> | <b>-34 846</b> | <b>-32 492</b> |

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 7 Ränteintäkter

|                                             | 2020         | 2019         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ränteintäkter                               | 1 125        | 3 105        |
| Skattefria ränteintäkter                    | 0            | 2            |
| Ränteintäkter från kortfristiga placeringar | 8 685        | 0            |
|                                             | <b>9 810</b> | <b>3 107</b> |

### Not 8 Räntekostnader

|                                        | 2020           | 2019           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader på bankkulder           | -75 849        | -83 710        |
| Kostnadsränta för skatter och avgifter | 0              | -44            |
|                                        | <b>-75 849</b> | <b>-83 754</b> |

*PdG*

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 702 896        | 13 380 396        |
| Inköp                                           |                   | 322 500           |
| Mark                                            | 206 000           | 206 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 908 896</b> | <b>13 908 896</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 702 846        | -7 178 639        |
| Årets avskrivningar                             | -524 208          | -524 207          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 227 054</b> | <b>-7 702 846</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>5 681 842</b>  | <b>6 206 050</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 800 000        | 17 800 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 6 664 000         | 6 664 000         |
|                                                 | <b>24 464 000</b> | <b>24 464 000</b> |

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Pantbrev i fastighet | 7 638 000        | 7 638 000        |
|                      | <b>7 638 000</b> | <b>7 638 000</b> |

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 108 750        | 108 750        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>108 750</b> | <b>108 750</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -88 625        | -85 750        |
| Årets avskrivningar                             | -2 875         | -2 875         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-91 500</b> | <b>-88 625</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 250</b>  | <b>20 125</b>  |

**Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Andelar HSB                                     | 500        | 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>500</b> | <b>500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

*Handwritten signature*

**Not 13 Övriga fordringar**

|                     | 2020-12-31     | 2019-12-31       |
|---------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto         | 4 115          | 2 929            |
| Avräkningskonto HSB | 759 027        | 2 002 199        |
|                     | <b>763 142</b> | <b>2 005 128</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring                       | 30 259        | 29 697        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17 792        | 14 637        |
|                                              | <b>48 051</b> | <b>44 334</b> |

**Not 15 Övriga skulder kreditinstitut**

154 308 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 154 308 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 3 935 551 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

|                                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år   | 154 308          | 2 445 247        |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 4 552 783        | 2 362 152        |
|                                          | <b>4 707 091</b> | <b>4 807 399</b> |

**Not 16 Övriga skulder**

|                              | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Personalens källskatt        | -8 100         | 0              |
| Lagstadgade sociala avgifter | -7 846         | 0              |
| Övriga fonder/avsättningar   | -85            | -85            |
| Moms                         | -14 883        | -14 771        |
|                              | <b>-30 914</b> | <b>-14 856</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | -163 631        | -156 281        |
| Upplupna räntekostnader             | -8 653          | -10 046         |
| Upplupen el och fjärrvärme          | -50 946         | -48 146         |
| Upplupet revisionsarvode            | -13 500         | -12 300         |
| Övriga interimsskulder              | 0               | -525            |
|                                     | <b>-236 730</b> | <b>-227 298</b> |

*Handwritten signature*

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Landskrona den 09 / 03 2021



Emir Zisko  
Ordförande



Safija Smajovic

Gun Svensson



Safouane Tlijani



Kitt Christiansen



## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2021



BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
Föreningsvald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fridenborg i Landskrona, org.nr. 744000-0524

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fridenborg i Landskrona för räkenskapsåret 2020.

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 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

*peg*



## 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 Fridenborg i Landskrona för räkenskapsåret 2020 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.

### Övriga upplysningar

Stämman 2020 valde BoRevision till revisor. Undertecknad föreningsvalda revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

Landskrona den 21 / 3 2021



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



Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
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 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.

# Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

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

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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

**Omsättningstillgångar:** Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda panter:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB – där möjligheterna bor