

# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening

## Fria Bad

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).



## HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr 769603-6370, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001 genom en ombildning av fastigheten Havet 9. Föreningen äger fastigheten Havet 9 inklusive mark. Byggnaderna är från år 1962 då inflyttning skedde. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och ligger på Drottninggatan 97, 99 och 101. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 317 kvm. Föreningen har även 11 garage och 3 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök:	2 st
3 rum & kök:	12 st
4 rum & kök:	16 st
5 rum & kök:	7 st

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har under året utförts av styrelsen, Öresundskraft samt Takplan. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Under året har föreningen bytt lyftlinor på en av hissarna samt besiktigt taket.

Större åtgärder i underhållsplanen de kommande åren är fönsterbyte, byte papptak samt fasad- och plåtarbete.

Årets resultat blev cirka 227 000 kr, jämfört med cirka 180 000 kr förra året. Föreningen har under året amorterat ca 1 MSEK på sina lån.

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 7 %. Styrelsen planerar för höjning av avgifterna med 7% från 1 januari 2024.

## Medlemsinformation

Den 1 januari 2023 hade föreningen 51 medlemmar. Vid årets slut var medlemsantalet 52. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2023.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Lars Olsson (ordförande), Lars T Andersson, Ann-Charlotte Madsen Lundin, Stefan Hansson och Anders Bergendorf.

Revisorer har varit Margitha Ahlberg med Torbjörn Forslund som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 072	1 812	1 776	1 739
Årets resultat, tkr	227	180	206	450
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	80	4	-3	88
Soliditet ( %)	87%	85%	84%	83%
Årsavgift, kr/kvm	594	516	506	496
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84%			
Energikostnad el, värme & vatten kr/kvm	150	170	154	145
Skuldsättning, kr/kvm	1 478	1 766	2 005	2 156
Skuldsättning, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 552	1 854		
Sparande, kr/kvm	287	254		
Räntekänslighet	2,6%	3,3%		
Överlåtelsevärde, kr/kvm	-	61 035	-	48 865

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån total bostadsyta på 3 317 kvm. Övriga nyckeltal (kr/kvm) beräknas på total yta på 3 482kvm.

I årsavgift ingår värme, vatten, tv-avgift samt tillägg för balkong, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

### Förändringar i Eget Kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	17 725 245	17 576 000	2 134 187	938 235	179 592
Disposition enligt stämmobeslut				179 592	-179 592
Från fond för yttre underhåll			-103 595	103 595	
Till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Årets resultat					226 822
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 725 245</b>	<b>17 576 000</b>	<b>2 280 592</b>	<b>971 422</b>	<b>226 822</b>

### Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	226 822	179 592
Från fond för yttre underhåll*	103 595	324 148
Till fond för yttre underhåll**	-250 000	-500 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>80 417</b>	<b>3 740</b>

\* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

\*\* Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

### Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	971 422
Årets resultat	226 822
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>1 198 244</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 072 532	1 952 820
Övriga rörelseintäkter	2	257 882	177 152
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 330 414</b>	<b>2 129 972</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-882 779	-935 342
Planerat underhåll		-103 595	-324 148
Övriga externa kostnader	4	-220 772	-185 062
Personalkostnader och arvoden	5	-70 197	-67 093
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 661	-381 384
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 981 004</b>	<b>-1 893 029</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>349 410</b>	<b>236 943</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 302	929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 890	-58 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 588</b>	<b>-57 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>226 822</b>	<b>179 593</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>226 822</b>	<b>179 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>226 822</b>	<b>179 592</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	42 839 849	43 543 510
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 839 849</b>	<b>43 543 510</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 840 349</b>	<b>43 544 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		46 855	42 886
Övriga fordringar	7	1 450 754	1 724 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 391	47 358
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 557 000</b>	<b>1 814 427</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 557 000</b>	<b>1 814 427</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 397 349</b>	<b>45 358 437</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		35 301 245	35 301 245
Fond för yttre underhåll		2 280 592	2 134 187
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 581 837</b>	<b>37 435 432</b>
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		971 422	938 235
Årets resultat		226 822	179 592
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 198 244</b>	<b>1 117 827</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 780 081</b>	<b>38 553 259</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 800 000	2 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 800 000</b>	<b>2 800 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 349 636	3 350 000
Leverantörsskulder		60 279	233 605
Aktuella skatteskulder		7 735	6 115
Övriga skulder		52 718	50 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 900	365 057
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 817 268</b>	<b>4 005 177</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 397 349</b>	<b>45 358 436</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	226 822	179 592
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	<u>703 661</u>	<u>381 384</u>
	<b>930 483</b>	<b>560 976</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>930 483</b>	<b>560 976</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-20 214	68 061
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-187 545</u>	<u>396</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>722 724</b>	<b>629 433</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-1 000 364</u>	<u>-500 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 000 364</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-277 640</b>	<b>129 433</b>
Likvida medel vid årets början	<u>1 710 890</u>	<u>1 581 457</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>1 433 250</b>	<b>1 710 890</b>

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas är det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket i Årsredovisningslagen.

HSB Bostadsrättsförening Fria Bad i Helsingborg är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker in viktad avskrivning, vilket baseras på komponentens respektive värde.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

	Typ av plan	Antal år
- Byggnader	Rak	1,75%
- Fiberinstallation & passagesystem	Rak	5%
- Inventarier	Rak	20%

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

### Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 830 732	1 711 020
Hyror	101 400	101 400
Övriga avgifter (balkongutbyggnad medlemmar)	140 400	140 400
<b>Summa</b>	<b>2 072 532</b>	<b>1 952 820</b>

I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift, men ej hushållsel.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga tjänster (hyra för mobilmaster på tak)	203 481	174 249
Övriga intäkter	20 119	2 903
Erhållet bidrag, elstöd	34 282	-
<b>Summa</b>	<b>257 882</b>	<b>177 152</b>

Övriga intäkter avser ersättning för medlemsaktivitet samt återbäring från försäkringsbolag.

### Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	87 557	473 303
Uppvärmning	335 000	-
Vatten	98 878	90 132
Renhållning	37 415	39 915
Fastighetsservice	90 444	96 011
Försäkring	47 358	43 899
Kommunikation	19 006	23 420
Löpande underhåll	92 218	96 349
Fastighetsskatt	74 903	72 313
<b>Summa</b>	<b>882 779</b>	<b>935 342</b>

Från och med år 2023 delas energianvändning upp på el respektive uppvärmning.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	149 124	134 467
Arvode extern revisor	12 000	10 875
Medlemsverksamhet	59 648	39 720
<b>Summa</b>	<b>220 772</b>	<b>185 062</b>

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 100	50 175
Föreningsvald revisor	5 200	5 200
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala kostnader	11 897	10 718
<b>Summa</b>	<b>70 197</b>	<b>67 093</b>

### Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda i år eller förra året.

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	38 203 010	38 203 010
Ingående ackumulerad avskrivningar	-5 319 500	-4 939 960
Årets avskrivningar	-703 661	-379 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 023 161	-5 319 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 660 000	10 660 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>42 839 849</b>	<b>43 543 510</b>

Från och med 2023 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). År 2016 tillkom fiberinstallation. År 2020 installerades passagesystem.

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	39 000 000	29 000 000	68 000 000
Hyreshus lokaler	1 316 000	295 000	1 611 000
<b>Summa</b>	<b>40 316 000</b>	<b>29 295 000</b>	<b>69 611 000</b>

### Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	9 218	9 218
	9 218	9 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-9 218	-7 374
Årets avskrivning	-	-1 844
	-9 218	-9 218
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 504	13 293
Avräkning HSB NV Skåne	1 433 250	1 710 890
<b>Summa</b>	<b>1 450 754</b>	<b>1 724 183</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
SEB	2,91 %	2023-03-28	2023-03-28	-	1 550 000
SEB	2,91 %	2023-03-28	2023-03-28	-	1 800 000
SEB	0,82 %	2026-03-28	2026-03-28	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	4,63 %	2024-03-28	2024-03-28	2 349 636	-
<b>Summa</b>				<b>5 149 636</b>	<b>6 150 000</b>

Varav kortfristig del	2 349 636	3 350 000
Varav långfristig del	2 800 000	2 800 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Befintlig låneskuld kvarstår om 5 år om inga extra amorteringar görs.

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta	13 693 000	13 693 000
<b>Summa uttagna fastighetsinteckningar</b>	<b>13 693 000</b>	<b>13 693 000</b>

Ny kreditgivare övertog alla pantbrev 2020, även de som tidigare varit obelånade. Föreningen kan däremot återkräva pantbrev på 4 102 000 kr för belåning hos annan kreditgivare.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Lars Olsson

Lars T Andersson

Stefan Hansson

Anders Bergendorf

Ann-Charlotte Madsen Lundin

Våra revisionsberättelser har lämnats digitalt den dag som framgår av våra underskrifter

Margitha Ahlberg  
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund



# Verifikat

Transaktion 09222115557514178057

## Dokument

213 Fria Bad årsredovisning 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-01 14:26:16 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-05 16:07:59 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Lars Olsson (LO)

[lars.olsson55@telia.com](mailto:lars.olsson55@telia.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS OLSSON"

Signerade 2024-04-04 10:59:59 CEST (+0200)

Lars Andersson (LA)

[Lta.maleri@outlook.com](mailto:Lta.maleri@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ANDERSSON"

Signerade 2024-04-04 20:45:32 CEST (+0200)

Anders Bergendorf (AB)

[anders.bergendorf@steelcon.se](mailto:anders.bergendorf@steelcon.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDERS BERGENDORF"

Signerade 2024-04-01 20:24:24 CEST (+0200)

Ann-Charlotte Madsen Lundin (AML)

[tottis22@hotmail.com](mailto:tottis22@hotmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Ann-Charlotte Madsen Lundin"

Signerade 2024-04-02 18:41:38 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514178057

Stefan Hansson (SH)  
hansson\_stefan@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hans Johan Stefan Hansson"  
Signerade 2024-04-03 06:41:37 CEST (+0200)

Margitha Ahlberg (MA)  
ahlberg.margitha@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Bodil Harriet Margitha Ahlberg"  
Signerade 2024-04-04 11:13:35 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-04-05 16:07:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fria Bad i Helsingborg, org.nr. 769603-6370

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fria Bad i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Fria Bad i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margitha Ahlberg  
Av föreningen vald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557514178114

## Dokument

**213 Fria Bad Revisionsberättelse 20223 digital sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-01 14:28:08 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-05 16:07:44 CEST (+0200)

## Initierare

**HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)**

HSB Nordvästra Skåne

[e-signering@hsbnvs.se](mailto:e-signering@hsbnvs.se)

## Signerare

**Margitha Ahlberg (MA)**

[ahlberg.margitha@gmail.com](mailto:ahlberg.margitha@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Bodil Harriet Margitha Ahlberg"

Signerade 2024-04-04 11:14:39 CEST (+0200)

**Thaha Osman (TO)**

[thaha.osman@borevision.se](mailto:thaha.osman@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2024-04-05 16:07:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>









# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Likviditet

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

## Slutligen

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



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne