



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Fröknegården i Kristianstad

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fröknegården i Kristianstad med säte i KRISTIANSTAD org.nr. 738200-2116 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Okänd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fröknegården 1	1964-01-01	1964 och 1965
Fröknegården 3	1964-01-01	1964 och 1965

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
156	p-platser	0
80	lokaler (hyresrätt)	976
212	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 490
99	garageplatser	0
Totalt 547 objekt		16 466

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 35 st 2 rok, 89 st 3 rok, 63 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Antal lokaler och totalytan för lokaler är ändrade 2024, 1 lokal mer på 27 kvm.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kjell Martinsson	Ordförande
Thomas Melander	Ledamot
Per Mårtensson	Ledamot
Pernilla Larsson	Ledamot
Daniel Valizadeh	Ledamot
Amir Zgalj	Suppleant
Heleludin Vafa	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Melander, Daniel Valizadeh och Heleludin Vafa.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Thomas Melander, Kjell Martinsson, Pernilla Larsson och Daniel Valizadeh.

Revisorer har varit: Teddy Bergström med Maria Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Lena Eklund (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 41 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-22.

Föreningen övertog den tekniska förvaltningen från HSB Skåne. Vi anställde en vaktmästare för det dagliga underhållet.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Inga större underhållsåtgärder påbörjades under 2024. Vi började däremot så smått att byta ut trasiga fasadskivor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Byte av elmätare i samband med övergång till IMD
2017	Renovering lekplats Kommendantsvägen
2018	Renovering lekplats Näsbychaussén 73
2019-2022	Stambyte med badrumsrenovering
2020	Ombyggnad av träningslokal till övernattningslokal
2022	Byte belysning källargångar Kommendantsvägen 12-16, Näsbychaussén 2-10 samt 61-65 till LED belysning med rörelsesensor
2023	Byte bottenstammar, spill- och dagvattenledningar
2023	Byte till LED-armaturer i källargångar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Färdigställande målning av källarväggar i korridor och allmänna utrymmen

Byte av fönster och fönsterdörrar balkongsida

Lagning och putsning av betongtrappor och betongplattor.

Byte tvättutrustning sker löpande eftersom maskinerna går sönder.

Målning trapphus

Byte av tak samt eventuellt installation solceller

Byte radiatorer och ledningsnät värmeledningar

Årtal	Åtgärd
2025	Obligatorisk Ventilationskontroll samt eventuella åtgärder
2025	Ombyggnad av ABF:s vävstuga till samlingslokal för föreningen.
2025	Byte resterande trasiga fasadplattor
2025	Byte värmepump föreningslokal
2025	Markberedning och asfaltering av ny uppställningsplats wellpapcontainer
2025	Ändring av infart Nsch 43-51 på grund av servituts upphörande

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 274 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 275.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	192	177	197	147	135
Skuldsättning, kr/kvm	3 995	4 071	3 546	2 779	1 653
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 247	4 327	3 764	2 950	1 754
Räntekänslighet, %	5	6	6	5	3
Energikostnad, kr/kvm	219	212	165	159	156
Årsavgifter, kr/kvm	789	763	659	634	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	96	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	791	777	672	617	581
Nettoomsättning, tkr	12 850	12 322	10 862	10 093	9 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	10	526	1 751	987	897
Soliditet, %	22	22	23	25	33

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 390 513	0	0	1 390 513
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 935 242	0	288 857	8 224 099
S:a bundet eget kapital, kr	9 325 755	0	288 857	9 614 612
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 528 063	525 776	-288 857	9 764 982
Årets resultat, kr	525 776	-525 776	10 053	10 053
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 053 839	0	-278 804	9 775 035
S:a eget kapital, kr	19 379 594	0	10 053	19 389 647

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 647 000 kr samt ianspråktagande skett med 358 143 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 053 839
Årets resultat, kr	10 053
Reservation till underhållsfond, kr	-647 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	358 143
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 775 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 775 035

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	12 850 089	12 322 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3	176 753	471 722
Summa Rörelseintäkter		13 026 842	12 793 807

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-6 614 240	-7 375 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-388 373	-341 713
Personalkostnader	Not 6	-1 331 502	-627 701
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 799 284	-2 369 575
Summa Rörelsekostnader		-11 133 399	-10 714 098

Rörelseresultat

1 893 443 2 079 709

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 826	3 426
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 897 216	-1 557 359
Summa Finansiella poster	-1 883 390	-1 553 933

Resultat efter finansiella poster

10 053 525 776

Resultat före skatt

10 053 525 776

Årets resultat

10 053 525 776

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	84 332 404	87 109 688
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	84 333	106 333
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		84 416 737	87 216 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		84 417 237	87 216 521

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 703	36 545
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	157 069	153 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	162 844	175 936
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		327 616	366 174
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	297 000	297 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		297 000	297 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	3 645 795	2 114 286
<i>Summa Kassa och bank</i>		3 645 795	2 114 286
Summa Omsättningstillgångar		4 270 411	2 777 460
Summa Tillgångar		88 687 648	89 993 981

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 390 513	1 390 513
Fond för yttre underhåll	8 224 099	7 935 242
Summa Bundet eget kapital	9 614 612	9 325 755

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 764 982	9 528 063
Årets resultat	10 053	525 776
Summa Fritt eget kapital	9 775 035	10 053 839

Summa Eget kapital	19 389 647	19 379 593
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Checkräkningskredit	0	-424
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 55 521 732	55 131 436
Summa Långfristiga skulder	55 521 732	55 131 012

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 263 584	11 897 646
Leverantörsskulder	658 966	719 124
Skatteskulder	Not 17 29 110	20 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 1 319 108	1 323 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 505 502	1 522 839
Summa Kortfristiga skulder	13 776 270	15 483 375

Summa Skulder	69 298 002	70 614 387
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	88 687 648	89 993 981
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 893 443	2 079 709
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 799 284	2 369 575
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 799 284	2 369 575
Erhållen ränta	13 826	3 426
Erlagd ränta	-1 897 216	-1 555 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 809 337	2 897 151
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	38 558	17 846
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-73 044	-1 856 741
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-34 486	-1 838 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 774 851	1 058 257
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-13 236 958
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	-110 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-13 346 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 243 766	8 724 422
Förändring av checkräkningskredit	424	0
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 243 342	8 724 422
Årets kassaflöde	1 531 509	-3 564 279
Likvida medel vid årets början	2 114 286	5 678 565
Likvida medel vid årets slut	3 645 795	2 114 286



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	5 741 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats. Utöver detta har föreningen kortfristiga placeringar i form av bostadsrätter som ej är med i kassaflödesanalysen.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 540 604	11 225 455
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	681 232	0
	Hyror lokaler	183 732	185 849
	Hyror garage och parkeringsplatser	574 083	572 634
	Hyror förbrukningsbaserad	0	608 635
	Hyror övrigt	945	2 676
	Övriga primära intäkter	33 528	52 239
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 014 124	12 647 488
	Avgiftsbortfall	-4 075	-13 817
	Hyresbortfall	-156 935	-170 538
	Avsatt till inre fond	-3 025	-141 048
	<i>Summa</i>	-164 035	-325 403
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 850 089	12 322 085

I årsavgifterna ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV och bredband. El debiteras enligt individuell mätning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	100 838	0
	Övriga sekundära intäkter	75 915	471 722
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	176 753	471 722

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-230 486	-55 326
	Snö och halk-bekämpning	-26 459	-10 546
	Reparationer	-780 763	-480 410
	Planerat underhåll	-358 144	-443 836
	Försäkringsskador	0	-8 200
	El	-988 273	-1 292 840
	Uppvärmning	-2 002 746	-1 696 524
	Vatten	-607 245	-493 286
	Sophämtning	-371 638	-392 706
	Fastighetsförsäkring	-146 038	-135 656
	Kabel-TV och bredband	-412 951	-413 140
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-379 130	-370 438
	Förvaltningsavtalskostnader	-308 493	-1 582 202
	Övriga driftkostnader	-1 874	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 614 240	-7 375 110

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-65 506	-102 462
	Administrationskostnader	-79 421	-89 183
	Extern revision	-28 625	-23 625
	Konsultkostnader	-105 795	-28 412
	Medlemsavgifter	-64 600	-64 600
	Föreningsverksamhet	-11 250	-21 710
	Övriga förvaltningskostnader	-33 176	-11 720
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-388 373	-341 713

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-99 050	-98 150
	Revisionsarvode	-4 250	-4 250
	Övriga arvoden	-441 554	-375 553
	Löner och övriga ersättningar	-341 562	-1 848
	Sociala avgifter	-249 427	-135 912
	Uttagsbeskattning	-183 268	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	-12 391	0
	Övriga personalkostnader	0	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 331 502	-627 701

Föreningen har sedan 2024 anställd vaktmästare istället för att köpa in denna tjänsten via HSB Skåne. Föreningen gör mycket arbete i egen regi.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 602 829	-2 191 453
	Avskrivning på markanläggning	-174 455	-174 455
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 000	-3 667
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 799 284	-2 369 575

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 451 952	38 814 840
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 155 543	2 155 543
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	6 380 224	6 380 224
	Årets investeringar	0	78 637 112
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	125 987 719	125 987 719
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 878 032	-36 512 124
	Årets avskrivningar	-2 777 284	-2 365 908
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 655 316	-38 878 032
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 332 404	87 109 688
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	131 000 000	131 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 586 000	1 586 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 771 000	1 771 000
	<i>Summa</i>	180 357 000	180 357 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 445 000	74 445 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 445 000	74 445 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	110 000	0
	Årets investeringar	0	110 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 000	110 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 667	0
	Årets avskrivningar	-22 000	-3 667
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 667	-3 667
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 333	106 333

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	65 400 154
	Årets investeringar	0	13 236 958
	Omklassificering till byggnad	0	-78 637 112
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
	Pågående nyanläggningar som omklassificerats 2023 avser stambyte samt bottenavlopp.		
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	157 069	153 693
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	157 069	153 693
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 844	175 936
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	162 844	175 936
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrätter	297 000	297 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	297 000	297 000
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	3 543 211	2 057 536
	Bankkonto 7	102 160	56 750
	Bankkonto 8	424	0
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 645 795	2 114 286

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2030-04-25	9 550 000	100 000
SBAB Bank AB	3,33%	2032-04-16	9 450 000	200 000
SBAB Bank AB	4,45%	2026-03-17	9 600 000	200 000
SEB	4,4%	2025-04-28	1 196 880	88 000
Sparbanken Skåne AB	1,09%	2025-11-10	7 968 000	83 000
Stadshypotek AB	2,74%	2028-12-01	9 457 000	193 000
Sparbanken Skåne AB	1,16%	2026-02-10	2 328 436	59 704
Sparbanken Skåne AB	1,33%	2026-05-10	9 300 000	200 000
Sparbanken Skåne AB	3,79%	2027-05-10	6 935 000	146 000
			65 785 316	1 269 704

Långfristig del	55 521 732
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 098 704
Lån som ska konverteras inom ett år	9 164 880
Kortfristig del	10 263 584
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 269 704
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 078 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	17 500 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	29 110	20 418
<i>Summa Skatteskulder</i>	29 110	20 418

Not 18 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	170 693	89
Källskatt	44 518	7 267
Inre fond	1 084 466	1 296 473
Övriga kortfristiga skulder	19 431	19 519
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 319 108	1 323 348

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 054 588	1 046 839
Upplupna räntekostnader	56 694	46 861
Övriga upplupna kostnader	394 220	429 139
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 505 502	1 522 839

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Fröknegården i Kristianstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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.

Kristianstad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Teddy Bergström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Fröknegården i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KJELL MARTINSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 20:11:41



THOMAS MELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:32:17



DANIEL VALIZADEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:35:57



PER MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 13:43:55



PERNILLA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 18:46:47



TEDDY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:38:14



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:39:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Fröknegården i Kristianstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TEDDY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 11:40:20



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:39:31



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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 kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.