

# ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Bostadsrättsförening

## Facklan

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

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

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Facklan i Helsingborg, 743000-1227 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Oxen 4 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med adress Tranemansgatan 40-46 samt Viskgatan 8 A-B, 10 A-C.

Föreningen har 60 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 614 kvm, 1 bostadsrättslokal på 333 kvm som hyrs ut samt 8 hyresrättslokaler med totalytan 358 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 5 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 8 st
- 4 rum & kök: 2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2004), byggt miljöhus (2005) samt installerat säkerhetsdörrar (2009), installerat grindar utmed Viskgatan (2011 och Övre Nytorngatan (2018), installerat digitalt tvättbokningssystem (2020) och totalrenoverat innergården (2020).

## *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 13 april 2021 av HSB Skåne samt delar av styrelsen.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- Gruppavtal med gratis bredband till alla BRH
- Byte till LED lampor i trappuppgångar
- Byte av porttelefoner

2019 köpte föreningen en ny digital underhåll- och investeringsplan av HSB Skåne. I år har den uppdaterats i april 2021.

Under de närmaste 10 åren planeras renovering av balkongplattor samt fogar i fasaden. En grundlig besiktning var planerad under 2020 men pga Corona fick detta ställas in. Styrelsen kommer att följa upp ärendet under hösten 2021 och mot bakgrund av besiktningen, bedöma renoveringsbehovet.

Besiktning av fönster har gjorts den 10 september 2018 för att kunna avgöra om det är nödvändigt med ett byte redan nu. Styrelsen har beslutat att åtgärda mindre reparationer enligt besiktningsrapport då fönsterna bedömdes att vara i alltför gott skick för att bytas ut helt. Underhåll på fönster finns i underhållsplanen på 2023.

## Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 430 000 kr. Förra året var resultatet ca 547 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca 511 000 kr jämfört med ca 661 000 kr föregående år. Detta tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden är 81 000 kr.

föregående räkenskapsår (april 2020) löstes föreningens sista lån in hos Stadshypotek AB (367 937 kr).

Vid årets ingång hade föreningen 1 561 333 kr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti var behållningen 1 634 138 kr.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 november 2020.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Pia Sundberg, ordförande  
Stellan Trulsson  
Andreas Jansson  
Philip Koziarski

Suppleanter: Abdul Jneed  
Christer Stensson

## Revisorer

Revisor har varit Afrodita Cristea från BoRevision AB, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Information och aktiviteter

För information kan föreningens hemsida besökas: [facklan.hsbrfwebb.se](http://facklan.hsbrfwebb.se). Medlemmarna har erhållit Facklanbladet, fått en inbjudan att delta i odling samt infomöte om trädgårdsprojektet. Föreningen har genomfört en sommarfest.

## Väsentlig information

För närvarande är styrelsen valberedning i föreningen. Tveka inte att kontakta styrelsen om du är intresserad av att ingå i valberedningen, vill veta vad det innebär att bo i en bostadsrätt eller om du är nyfiken på styrelsearbetet. Vi bor i en välskött bostadsrättsförening med bra ekonomi och för en fortsatt god utveckling behövs engagerade bostadsrättsinnehavare.

## Mål för verksamheten

Mål för föreningen är att ha en stabil avgiftsutveckling över tiden och att överlåtelsevärdet ska öka mer än likvärdiga föreningar i området. Målen ska uppnås genom ökad trivsel och säkerhet för boende i föreningen. Vidare ska föreningen arbeta aktivt med underhåll och utemiljö för ett bra "första intryck". Föreningen skall också aktivt arbeta för att begränsa avgiftshöjningar.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 71. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 792	2 771	2 774	2 745
Resultat efter finansiella poster (tkr)	430	547	731	451
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	511	661	613	573
Soliditet (%)	94%	95%	92%	82%
Årsavgift (kr/kvm)	673	673	673	667
Drift (kr/kvm)	375	348	353	380
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	167	162	-	-
Lån (kr/kvm)	-	-	85	294
Räntekänslighet (%)	0	0	-	-
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 447	17 518	14 764	17 228

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

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

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

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. Övriga nyckeltal beräknas på bostads- och lokalytan som är på 4305 kvm. Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	88 225	1 293 380	2 184 301	4 438 919	546 830
Disposition enligt stämmobeslut				546 830	-546 830
Till fond för yttre underhåll			81 000	-81 000	
Från fond för yttre underhåll			-162 375	162 375	
Årets resultat					429 676
<b>Vid årets slut</b>	<b>88 225</b>	<b>1 293 380</b>	<b>2 102 926</b>	<b>5 067 124</b>	<b>429 676</b>

I eget kapital ingår även ej upplåtna bostadsrätter med -8 540 kr.

### Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	429 676	546 830
Från fond för yttre underhåll*	162 375	179 108
Till fond för yttre underhåll**	-81 000	-65 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>511 051</b>	<b>660 938</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	5 067 124,00
Årets resultat	<u>429 676,48</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>5 496 800,48</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 792 176	2 771 248
Övriga rörelseintäkter		28 677	24 369
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 820 853</b>	<b>2 795 617</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 614 422	-1 496 809
Planerat underhåll		-162 375	-179 108
Övriga externa kostnader	3	-166 203	-175 225
Personalkostnader och arvoden	4	-148 948	-130 390
Avskrivningar		-299 420	-266 667
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 391 368</b>	<b>-2 248 199</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>429 485</b>	<b>547 418</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		191	1 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-1 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>191</b>	<b>-588</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>429 676</b>	<b>546 830</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>429 676</b>	<b>546 830</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 729 723	7 210 323
Pågående nyanläggningar	6	105 333	143 173
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 835 056</b>	<b>7 353 496</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 835 556</b>	<b>7 353 996</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	17 582
Övriga fordringar		8 126	3 123
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 634 138	1 561 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 123	17 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 676 387</b>	<b>1 599 681</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 676 387</b>	<b>1 599 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 511 943</b>	<b>8 953 677</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	88 225	88 225
Upplåtelseavgifter	1 293 380	1 293 380
Ej upplåtna bostadsrätter	-8 540	-8 540
Fond för yttre underhåll	2 102 926	2 184 301
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 475 991</b>	<b>3 557 366</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst	5 067 124	4 438 919
Årets resultat	429 676	546 830
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 496 800</b>	<b>4 985 749</b>

### Summa eget kapital

**8 972 791**      **8 543 115**

### Skulder

#### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder	243 010	74 577
Skatteskulder	11 321	11 902
Övriga skulder	35 116	18 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	249 705	305 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>539 152</b>	<b>410 562</b>

### Summa skulder

**539 152**      **410 562**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**9 511 943**      **8 953 677**

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Intäktsredovisning**

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	1,98%
- Om- och tillbyggnader	10 %
- Inventarier, verktyg och installationer	20 & 33 %

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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

## Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 432 952	2 435 634
Årsavgifter lokaler	234 036	234 036
Avgiftsbortfall	-222 954	-101 752
Hyror	348 142	203 330
	<u>2 792 176</u>	<u>2 771 248</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	17 090	17 012
Övriga intäkter	11 587	7 357
	<u>28 677</u>	<u>24 369</u>
<b>Summa</b>	<b>2 820 853</b>	<b>2 795 617</b>

Posterna för avgiftsbortfall och hyror skiljer sig från föregående år. Detta pga bruttoredovisning nu sker sedan 2021 avseende föreningens bostadsrättslokal. Ingen justering på årsavgifterna har skett under räkenskapsår 2021.

## Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi (från 1/9 2020 är el & värme sammanslaget)	600 598	62 474
Uppvärmning	-	493 292
Vatten	118 042	139 812
Renhållning	73 824	66 640
Löpande underhåll	213 399	164 754
Fastighetsservice	362 678	362 817
Fastighetsförsäkring	50 448	47 717
Kommunikation	72 413	38 083
Fastighetsavgift/-skatt	123 020	121 220
<b>Summa</b>	<b>1 614 422</b>	<b>1 496 809</b>

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kontorsmaterial	-	3 418
Förvaltningskostnader	123 174	128 515
Förluster på fordringar	-	6 388
Juridiska kostnader	225	5 753
Arvode extern revisor	13 250	
Medlemsverksamhet	29 554	31 151
<b>Summa</b>	<b>166 203</b>	<b>175 225</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelse	70 950	70 950
Ersättning utöver styrelsearbete	47 600	30 800
Sociala kostnader	30 398	28 640
<b>Summa</b>	<b>148 948</b>	<b>130 390</b>

Styrelsen arvoderas med 1,5 pbb enligt stämmobeslut.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 296 476	14 194 101
Investeringar	818 820	102 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 115 296	14 296 476
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 146 657	-6 879 990
Årets avskrivningar	-299 420	-266 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 446 077	-7 146 657
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 729 723</b>	<b>7 210 323</b>
varav byggnader	7 669 219	7 149 819
varav mark	60 504	60 504

Från och med bokslut 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3). I tidigare om- och tillbyggnader ingick stammar/badrum, balkonger, sophus, kabel-TV, bredband, postboxar, fönsterbyte, passersystem, lägenhetsombildning, belysning utemiljö, säkerhetsdörrar samt grind. Årets investering gäller trädgårdsprojektet.

#### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	28 000 000	16 200 000	44 200 000
Hyreshus lokaler	2 441 000	1 107 000	3 548 000
<b>Summa</b>	<b>30 441 000</b>	<b>17 307 000</b>	<b>47 748 000</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggning

	2021-08-31	2020-08-31
Vid årets början	143 173	-
Årets anskaffningar Trädgårdsprojekt	764 418	54 402
Årets anskaffningar balkonger & fasader	16 562	88 771
Överfört till om- och tillbyggnader	-818 820	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>105 333</b>	<b>143 173</b>

Trädgårdsprojektet blev klart under räkenskapsåret och slutsumma blev 818 820 kr. Projektet med balkonger och fasader har fått pausas pga Corona. Slutkostnaden beräknas till ca 2,5 miljoner kronor enligt underhållsplanen.

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
Stadshypotek	0,95 %	2020-04-30	2020-04-30	-	-
Swedbank Hypotek	3,29 %	2019-05-27	2019-05-27	-	-
<b>Summa</b>				-	-

Föreningen löste sitt sista lån den 30 april 2020.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	8 737 000	8 737 000
Varav obelånade	-8 737 000	-8 737 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	-	-

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2021-10-27

Pia Sundberg

Stellan Trulsson

Andreas Jansson

Philip Koziarski

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Alexandra Ong  
BoRevision AB  
av HSB riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Föreningsvald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557456443309

## Dokument

112 Facklan årsredovisning 2021 sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-10-27 14:23:28 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2021-10-28 10:56:35 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerande parter

Pia Sundberg (PS)

sundberg.p58@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA SUNDBERG"

Signerade 2021-10-27 14:56:11 CEST (+0200)

Stellan Trulsson (ST)

stellantrulsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STELLAN TRULSSON"

Signerade 2021-10-27 15:00:24 CEST (+0200)

Philip Koziarski (PK)

philip.koziarski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PHILIP KOZIARSKI"

Signerade 2021-10-27 14:55:58 CEST (+0200)

Andreas Jansson (AJ)

andreasjanssons@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Benny Alexander Jansson"

Signerade 2021-10-27 14:28:13 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557456443309



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2021-10-28 10:52:36 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA  
MAN ALEXANDRA ONG"  
Signerade 2021-10-28 10:56:35 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 Facklan i Helsingborg, org.nr. 743000-1227

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Facklan i Helsingborg för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Facklan i Helsingborg för räkenskapsåret 2020-09-01-2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557456499217

## Dokument

**112 Facklan Revisionsberättelse sign.pdf**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2021-10-28 10:43:40 CEST (+0200) av HSB*

*Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)*

*Färdigställt 2021-10-28 10:56:56 CEST (+0200)*

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

*e-signering@hsbnvs.se*

## Signerande parter

**Afrodita Cristea (AC)**

*afrodita.cristea@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"*

*Signerade 2021-10-28 10:51:53 CEST (+0200)*

**Alexandra Ong (AO)**

*alexandra.ong@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAMAN ALEXANDRA ONG"*

*Signerade 2021-10-28 10:56:56 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>









# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

**Förvaltningsberättelse** är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

**Resultaträkning** är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

**Balansräkning** är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. Här finns föreningens insatser, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder.

**Noter** är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

**Avskrivning** görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden.

**Balanserat resultat** är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts för reservering till yttre fond.

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten och avlopp.

**Eget kapital** utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

**Fastighetsavgift** beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

**Fastighetsskatt** beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

**Finansiella intäkter** är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

**Finansiella kostnader** är t.ex. räntekostnader på banklån.

**Fond för yttre underhåll** enligt stadgarna (HSB normalstadgar) skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

**Fordringar** är pengar som någon är skyldig föreningen.

**Kortfristiga skulder** betalas inom ett år.

**Kassa och bank** är pengar eller banktillgodohavanden. Medel insatta på avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne finns under rubriken kortfristiga fordringar.

**Likviditet** är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

**Långfristiga skulder** betalas först efter ett eller flera år.

**Löpande underhåll** är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer och skadegörelse.

**Nettoomsättning** är föreningens samlade intäkter under en viss period.

**Omsättningstillgångar** är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

**Planerat underhåll** framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. trapphusmålning.

**Räkenskapsår** är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

**Sociala avgifter** betalas på arvoden och löner.

**Soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

**Årsavgiften** ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

**Överlåtelsevärde i genomsnitt** är det genomsnittliga pris per kvm som betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne