



HSB Brf Facklan

# ÅRSREDOVISNING

2022-2023

MEDLEM I HSB



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 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) 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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Facklan i Helsingborg, 743000-1227 upprättande av redovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 1950. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten, inkl marken, 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 har under året omvandlats till hyresrättslokal.

Totalt finns det numer 13 (inkl mindre förråd) hyresrättslokaler på ca 691 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) Installerat säkerhetsdörrar (2009) Installerat grindar utmed Viskgatan (2011) och Övre Nytorgsgatan (2018) Installerat digitalt tvättbokningssystem (2020) Totalrenoverat innergården (2020) Installerat porttelefon (2022) Installation av vattenpump (2023)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 26 januari 2023 av Patrik Rosberg på HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Installation av vattenpump i källaren.

Under de närmaste 10 åren planeras:

- Relining eller byte av rör avseende underavloppen.
- Fasad, balkonger och tak.

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca -68 000 kr. Förra året var resultatet ca 202 000kr.

Förändringen beror på kostnaderna för planerat underhåll såsom underhållsspolning inkl. inspektion. Installation av cirkulationspumpar och reparation på ventilrör. Kostnader för planering av relining.

Årsavgifterna höjdes 2023-04-01 med 3%. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 3 % per 1 januari 2024.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 2022.

Konstituerande möte har ägt rum den 28 augusti 2023 med anledning av att Philip Koziarski har avgått och att Simon Olow valdes som tillförordnad ordförande.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Simon Olow, ordförande

Lina Strömqvist

Edvin Sladic

Suppleanter:

Annitta Konge

### **Revisorer**

Föreningsvald revisor är BoRevision AB

### **Information och aktiviteter**

För information kan föreningens hemsida besökas: [facklan.hsbrfwebb.se](http://facklan.hsbrfwebb.se). Medlemmarna har erhållit Facklanbladet.

Sommarfest genomfördes med minigolf och en foodtruck på innergården som serverade pizza. Ca 25 personer deltog och festen var mycket uppskattad.

### **Väsentlig information**

Översyn av andrahandsuthyrning har gjorts, policyn och villkoren är uppdaterade och påskrivna. Upplagt på hemsidan.

### **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 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 74. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 872	2 804	2 792	2 771
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-68	202	430	547
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	478	290	511	661
Soliditet (%)	96%	95%	94%	95%
Årsavgift (kr/kvm)	682	673	673	673
Drift (kr/kvm)	469	417	375	348
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	217	185	167	162
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 895	21 087	17 447	17 518

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 3947 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	2 014 365	5 585 361	201 683
Disposition enligt stämmobeslut				201 683	-201 683
Till fond för yttre underhåll			125 000	-125 000	
Från fond för yttre underhåll			-670 848	670 848	
Årets resultat					-68 138
<b>Vid årets slut</b>	<b>88 225</b>	<b>1 293 380</b>	<b>1 468 517</b>	<b>6 332 892</b>	<b>-68 138</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	-68 138	201 683
Från fond för yttre underhåll*	670 848	191 561
Till fond för yttre underhåll**	-125 000	-103 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>477 710</b>	<b>290 244</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	6 332 892,00
Årets resultat	<u>-68 138,01</u>
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 264 753,99</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 871 950	2 803 969
Övriga rörelseintäkter		126 878	62 347
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 998 828</b>	<b>2 866 316</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 694 969	-1 792 519
Planerat underhåll		-670 848	-191 561
Övriga externa kostnader	3	-216 148	-203 548
Personalkostnader och arvoden	4	-180 473	-169 639
Avskrivningar		-308 399	-308 399
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 070 837</b>	<b>-2 665 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-72 009</b>	<b>200 650</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 871	1 033
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 871</b>	<b>1 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-68 138</b>	<b>201 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-68 138</b>	<b>201 683</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	7 247 617	7 556 017
Pågående nyanläggningar	6	-	132 333
Inventarier, dator	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 247 617</b>	<b>7 688 350</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 248 117</b>	<b>7 688 850</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		44 680	7 143
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 145 830	1 863 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 213	52 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 232 723</b>	<b>1 922 464</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 232 723</b>	<b>1 922 464</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 480 840</b>	<b>9 611 314</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 225	88 225
Upplåtelseavgifter		1 293 380	1 293 380
Ej upplåtna bostadsrätter		-8 540	-8 540
Fond för yttre underhåll		1 468 517	2 014 365
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 841 582</b>	<b>3 387 430</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 332 892	5 585 361
Årets resultat		-68 138	201 683
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 264 754</b>	<b>5 787 044</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 106 336</b>	<b>9 174 474</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		73 788	109 298
Skatteskulder		7 519	3 324
Övriga skulder		19 164	19 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 033	305 054
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>374 504</b>	<b>436 840</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>374 504</b>	<b>436 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 480 840</b>	<b>9 611 314</b>

### **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	2%
- 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 20,6 % 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

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 463 514	2 432 952
Årsavgifter lokaler	-	117 018
Avgiftsbortfall	-	-117 018
Hyror	408 436	371 017
	<u>2 871 950</u>	<u>2 803 969</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	26 193	27 769
Övriga intäkter	100 685	34 578
	<u>126 878</u>	<u>62 347</u>
<b>Summa</b>	<b>2 998 828</b>	<b>2 866 316</b>

### Not 2 Drift

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Energi (el)	110 559	644 054
Uppvärmning	487 670	-
Vatten	186 172	152 606
Renhållning	78 197	72 087
Löpande underhåll	254 574	310 334
Fastighetservice	231 172	294 026
Fastighetsförsäkring	54 126	51 761
Kommunikation	162 760	142 111
Fastighetsavgift/-skatt	129 739	125 540
<b>Summa</b>	<b>1 694 969</b>	<b>1 792 519</b>

El och uppvärmning redovisas numera på två olika konton. El och fjärrvärme var för sig.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Förvaltningskostnader	143 022	133 292
Juridiska kostnader	2 075	49
Arvode extern revisor	14 450	27 550
Medlemsverksamhet	56 599	42 658
<b>Summa</b>	<b>216 146</b>	<b>203 549</b>

### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Lön	-	3 136
Styrelse	72 450	72 450
Ersättning utöver styrelsearbete	64 875	55 900
Sociala kostnader	43 148	38 153
<b>Summa</b>	<b>180 473</b>	<b>169 639</b>

Styrelsen arvoderas med 1,5 pbb enligt stämmobeslut. Föreningen har ingen anställd. Ersättning med 250kr/tim till medlemmar där arbete sker i föreningens försorg och som ej ingår i styrelsens normala arbete.

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 249 989	15 115 296
Investeringar /Porttelefon	-	134 693
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 249 989	15 249 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 754 476	-7 446 077
Årets avskrivningar	-308 400	-308 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 062 876	-7 754 476
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 247 617</b>	<b>7 556 017</b>
varav byggnader	7 187 113	7 495 513
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, grind samt trädgård.

## Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	33 000 000	18 000 000	51 000 000
Hyreshus lokaler	2 566 000	874 000	3 440 000
<b>Summa</b>	<b>35 566 000</b>	<b>18 874 000</b>	<b>54 440 000</b>

## Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	132 333	105 333
Årets anskaffningar balkonger & fasader		27 000
Konstnadsfört som underhåll	-132 333	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>132 333</b>

Projektet med balkonger och fasader har fått pausas tillsvidare. Nedlagda kostnader bokfört som underhåll.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	20 782
Årets försäljningar/utrangeringar dator	-	-8 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	12 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-20 782
Årets försäljningar/utrangeringar		8 219
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-12 563
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Simon Olow, ordförande

Lina Strömqvist

Edvin Sladic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår underskrift.

Alexandra Ong  
BoRevision AB

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
av HSB riksförbund utsedd revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557504077459

## Dokument

### Årsredovisning Facklan sign 2023 NY.pdf

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2023-11-04 12:07:58 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-11-04 17:32:34 CET (+0100)

## Initierare

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

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

### Simon Olow (SO)

simon.olow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON OLOW"

Signerade 2023-11-04 13:04:04 CET (+0100)

### Lina Strömqvist (LS)

stromqvist.lina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA STRÖMQVIST"

Signerade 2023-11-04 13:28:04 CET (+0100)

### Edvin Sladic (ES)

SLADIC.EDVIN@GMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EDVIN SLADIC"

Signerade 2023-11-04 14:29:41 CET (+0100)

### Alexandra Ong (AO)

Alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ALEXANDRA ONG"

Signerade 2023-11-04 17:28:57 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504077459

Afrodita Cristea (AC)

*afrodita.cristea@borevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"AFRODITA DORINA CRISTEA"*

*Signerade 2023-11-04 17:32:34 CET (+0100)*

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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 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.

#### Övriga upplysningar

Föreningsvald revisor från BoRevision i Sverige AB blev inte vald vid namn på stämman.

#### 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022-09-01 - 2023-08-31 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ALEXANDRA ONG

Internrevisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 121.203.xxx.xxx

2023-11-04 16:27:30 UTC



## AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2023-11-04 16:28:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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 omförelse 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