

# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

## 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).

### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 19 februari 2020 av HSB Skåne.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

- nytt digitalt tvättbokningssystem
- renovering av innergården med nya sittplatser
- inköp nya cykelställ
- inköp odlingslådor med plantering av nya växter

Förra året köpte föreningen en ny digital underhåll- och investeringsplan av HSB Skåne. I år har den uppdaterats i februari 2020.

Under de närmaste 10 åren planeras åtgärder på balkonger. En grundlig besiktning var planerad under 2020 men pga Corona fick detta ställas in. Styrelsen kommer att följa upp ärendet under hösten 2020 och mot bakgrund av besiktningen, bedöma renoveringsbehovet.

Enligt underhållsplanen finns också byte av termostatventil och styr- och reglersystem i lägenheter (2021), byte fjärrvärmecentral (2028), byte entrépartier (2030) och mark-, vatten- samt värmearbeten (2030) med.

Fönsterbytet som fanns med i underhållsplanen för 2019 skjuts fram på obestämd tid. 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.



## Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 547 000 kr. Förra året var resultatet ca 731 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca 661 000 kr jämfört med ca 613 000 kr föregående år. Detta tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden är 65 000 kr.

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

Vid årets ingång hade föreningen 1 315 069 kr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti var behållningen 1 561 333 kr.

## Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2019.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Pia Sundberg, ordförande  
Christer Stensson  
Abdul Jneed  
Stellan Trulsson  
Andreas Jansson  
Philip Koziarski

## 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.hsbbrfwebb.se](http://facklan.hsbbrfwebb.se).

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

CB



### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 771	2 774	2 745	2 742
Resultat efter finansiella poster (tkr)	547	731	451	714
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	661	613	381	573
Soliditet (%)	95%	92%	82%	70%
Årsavgift (kr/kvm)	673	673	667	667
Drift (kr/kvm)	348	353	380	348
Lån (kr/kvm)	-	85	294	616
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	17 518	14 764	17 228	17 035

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

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	2 298 409	3 593 497	731 314
Disposition enligt stämmobeslut				731 314	-731 314
Till fond för yttre underhåll			65 000	-65 000	
Från fond för yttre underhåll			-179 108	179 108	
Årets resultat					546 830
<b>Vid årets slut</b>	<b>88 225</b>	<b>1 293 380</b>	<b>2 184 301</b>	<b>4 438 919</b>	<b>546 830</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	546 830	731 314
Från fond för yttre underhåll*	179 108	14 539
Till fond för yttre underhåll**	-65 000	-133 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>660 938</b>	<b>612 853</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	4 438 919,00
Årets resultat	546 830,47
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 985 749,47</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		2 771 248	2 774 183
Övriga rörelseintäkter		24 369	19 583
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>2 795 617</b>	<b>2 793 766</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 496 809	-1 518 765
Planerat underhåll		-179 108	-14 539
Övriga externa kostnader	3	-175 225	-154 631
Personalkostnader och arvoden	4	-130 390	-99 463
Avskrivningar		-266 667	-256 430
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 248 199</b>	<b>-2 043 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>547 418</b>	<b>749 938</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 386	2 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 974	-20 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-588</b>	<b>-18 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>546 830</b>	<b>731 314</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>546 830</b>	<b>731 314</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-08-31	2019-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 210 323	7 374 615
Pågående nyanläggningar	6	143 173	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 353 496</b>	<b>7 374 615</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>7 353 996</b>	<b>7 375 115</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 582	-
Övriga fordringar		3 123	1 960
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 561 333	1 315 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 643	15 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 599 681</b>	<b>1 332 657</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 599 681</b>	<b>1 332 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 953 677</b>	<b>8 707 772</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	2 184 301	2 298 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 557 366</b>	<b>3 671 474</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst	4 438 919	3 593 497
Årets resultat	546 830	731 314
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 985 749</b>	<b>4 324 811</b>

### Summa eget kapital

**8 543 115**      **7 996 285**

### Skulder

#### *Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	367 937
Leverantörsskulder		74 577	65 815
Skatteskulder		11 902	8 782
Övriga skulder		18 747	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 336	268 953
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>410 562</b>	<b>711 487</b>

### Summa skulder

**410 562**      **711 487**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**8 953 677**      **8 707 772**

CB



## **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	1,86 %
- 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

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 435 634	2 430 942
Årsavgifter lokaler	234 036	233 843
Avgiftsbortfall	-101 752	-103 927
Hyror	203 330	213 325
	<u>2 771 248</u>	<u>2 774 183</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	17 012	9 899
Övriga intäkter	7 357	9 684
	<u>24 369</u>	<u>19 583</u>
<b>Summa</b>	<b>2 795 617</b>	<b>2 793 766</b>

Föreningens bostadsrättslokal hyrs ut och redovisas under posten årsavgifter lokaler. Ingen justering på årsavgifterna har skett under räkenskapsår 2020.

### Not 2 Drift

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
EI	62 474	67 662
Uppvärmning	493 292	503 972
Vatten	139 812	132 663
Renhållning	66 640	66 688
Löpande underhåll	164 754	184 233
Fastighetsservice	362 817	363 618
Fastighetsförsäkring	47 717	42 307
Kommunikation	38 084	39 522
Fastighetsavgift/-skatt	121 219	118 100
<b>Summa</b>	<b>1 496 809</b>	<b>1 518 765</b>

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Kontorsmaterial	3 418	-
Förvaltningskostnader	128 515	118 172
Förluster på fordringar	6 388	-
Juridiska kostnader	5 753	759
Arvode extern revisor	-	11 381
Medlemsverksamhet	31 151	24 319
<b>Summa</b>	<b>175 225</b>	<b>154 631</b>





#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2019-09-01- 2020-08-31	2018-09-01- 2019-08-31
Styrelse	70 950	69 750
Ersättning utöver styrelsearbete	30 800	6 800
Sociala kostnader	28 640	22 913
<b>Summa</b>	<b>130 390</b>	<b>99 463</b>

Styrelsen arvoderas med 1,5 pbb enligt stämmobeslut.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 194 101	14 194 101
Investeringar (Bokningstavla)	102 375	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 296 476	14 194 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 879 990	-6 623 560
Årets avskrivningar	-266 667	-256 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 146 657	-6 879 990
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 210 323</b>	<b>7 374 615</b>
varav byggnader	7 149 819	7 314 111
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.

#### 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

	2020-08-31	2019-08-31
Årets anskaffningar Trädgårdsprojekt	54 402	-
Årets anskaffningar balkonger & fasader	88 771	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>143 173</b>	<b>-</b>

Trädgårdsprojektet beräknas klart 2021 till en totalsumma av ca 800 000 kronor. Projektet med balkonger och fasader har fått pausas pga Corona och beräknas klart 2022. Slutkostnaden beräknas till ca 2,5 miljoner kronor enligt underhållsplanen.

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<i>Långgivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Stadshypotek	0,95 %	2020-04-30	2020-04-30	-	367 937
Swedbank Hypotek	3,29 %	2019-05-27	2019-05-27	-	-
<b>Summa</b>				<b>-</b>	<b>367 937</b>
varav kortfristig del					367 937

Föreningen har löst in sitt sista lån under året den 30 april 2020.

**Ställda säkerheter till kreditinstitut**

	<i>2020-08-31</i>	<i>2019-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	8 737 000	8 737 000
Varav obelånade	-8 737 000	-5 237 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>-</b>	<b>3 500 000</b>



**Underskrifter**

Helsingborg,

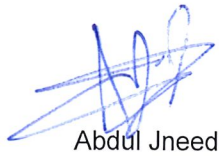
19/10-20

  
Pia Sundberg

  
Stellan Trulsson

  
Andreas Jansson

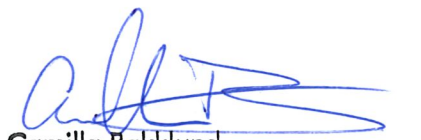
  
Christer Stensson


  
Abdul Jneed

  
Philip Koziarski

Vår revisionsberättelse har lämnats

22/10-20

  
**Camilla Bakklund**  
BoRevision AB  
av HSB riksförbund utsedd revisor

  
Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Föreningsvald revisor



## 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 20190901-20200831.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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 revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 20190901-20200831 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 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 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.

Malmö den 22/10- 2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor









# 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, arvodet, 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