



ÅRSREDOVISNING 2021-2022

HSB Brf Facklan i Helsingborg

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 ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



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 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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 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) samt installerat säkerhetsdörrar (2009), installerat grindar utmed Viskgatan (2011 och Övre Nytorgsgatan (2018), installerat digitalt tvättbokningssystem (2020) och totalrenoverat innergården (2020). Installerat porttelefon (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 25 februari 2022 av HSB Skåne samt ordförande. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:
- Byte av porttelefoner.

Under de närmaste 10 åren planeras renovering av balkongplattor samt fogar i fasaden. Planer inför hösten att utföra en rutinmässig stamspolning samt renovering av fogar och kramling.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 202 000kr. Förra året var resultatet ca 430 000kr.

Förändringen beror på kostnaderna för kommunikation har ökat då bredband har installerats i slutet av förra året.

Även kostnader för energi och vatten har ökat. Se not 2
Kostnaden för porttelefon har tagits som investering.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifter för räkenskapsåret 2023.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2021.

Extrastämma har ägt rum den 7 juni 2022 i syfte av att rösta in suppleant/suppleanter till styrelsen.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Philip Koziarski, ordförande

Viktor Lundgren

Simon Olow

Suppleanter:

Annitta Konge

Lina Strömqvist

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. Medlemmarna har erhållit Facklanbladet.

Väsentlig information

Vi har renoverat och köpt in nya möbler till vår övernattningslägenhet. Den har därmed fått ett sig ett ordentligt ansiktslyft.

Bytesrummet kommer att omvandlas till ett gym för våra bostadsrättsägare. Renovering är gjord och man kommer att installera ett taggsystem samt inköp av gymutrustning. Ett förmånligt pris för bostadsrättsägarna som vill nyttja gymmet.

En uppdatering av bokningssystem för tvättbokning kommer att tillämpas. En uppgradering som innebär att man även kommer att kunna fjärboka via sin mobil, dator eller liknande. Tidigare bokning via elektronisk bokningstavlan kommer att kvarstå.

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 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 73. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 804	2 792	2 771	2 774
Resultat efter finansiella poster (tkr)	202	430	547	731
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	290	511	661	613
Soliditet (%)	95%	94%	95%	92%
Årsavgift (kr/kvm)	673	673	673	673
Drift (kr/kvm)	417	375	348	353
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	185	167	162	-
Lån (kr/kvm)	-	-	-	85
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	21 087	17 447	17 518	14 764

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	2 102 926	5 067 124	429 676
Disposition enligt stämmobeslut				429 676	-429 676
Till fond för yttre underhåll			103 000	-103 000	
Från fond för yttre underhåll			-191 561	191 561	
Årets resultat					201 683
Vid årets slut	88 225	1 293 380	2 014 365	5 585 361	201 683

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	201 683	429 676
Från fond för yttre underhåll*	191 561	162 375
Till fond för yttre underhåll**	-103 000	-81 000
Resultat efter disposition av underhåll	290 244	511 051

* 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	5 585 361,00
Årets resultat	<u>201 683,06</u>
Balanseras i ny räkning	5 787 044,06

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 803 969	2 792 176
Övriga rörelseintäkter		62 347	28 677
Summa rörelsens intäkter		2 866 316	2 820 853
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 792 519	-1 614 422
Planerat underhåll		-191 561	-162 375
Övriga externa kostnader	3	-203 548	-166 203
Personalkostnader och arvoden	4	-169 639	-148 948
Avskrivningar		-308 399	-299 420
Summa rörelsens kostnader		-2 665 666	-2 391 368
Rörelseresultat		200 650	429 485
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 033	191
Summa finansiella poster		1 033	191
Resultat efter finansiella poster		201 683	429 676
Årets resultat		201 683	429 676

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-08-31</i>	<i>2021-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 556 017	7 729 723
Pågående nyanläggningar	6	132 333	105 333
Inventarier, dator	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		7 688 350	7 835 056
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 688 850	7 835 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 143	8 126
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 863 118	1 634 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 203	34 123
Summa kortfristiga fordringar		1 922 464	1 676 387
Summa omsättningstillgångar		1 922 464	1 676 387
SUMMA TILLGÅNGAR		9 611 314	9 511 943



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	2 014 365	2 102 926
Summa bundet eget kapital	3 387 430	3 475 991

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	5 585 361	5 067 124
Årets resultat	201 683	429 676
Summa fritt eget kapital	5 787 044	5 496 800

Summa eget kapital

9 174 474 **8 972 791**

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	109 298	243 010
Skatteskulder	3 324	11 321
Övriga skulder	19 164	35 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305 054	249 705
Summa kortfristiga skulder	436 840	539 152

Summa skulder

436 840 **539 152**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 611 314 **9 511 943**



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

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 432 952	2 432 952
Årsavgifter lokaler	117 018	234 036
Avgiftsbortfall	-117 018	-222 954
Hyror	371 017	348 142
	<u>2 803 969</u>	<u>2 792 176</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	27 769	17 090
Övriga intäkter	34 578	11 587
	<u>62 347</u>	<u>28 677</u>
Summa	2 866 316	2 820 853

Under året har en bostadsrättslokal omvandlats till hyresrättslokal, bruttoredovisning har skett (Årsavgifter lokaler/avgiftsbortfall tar ut varandra).

Not 2 Drift

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Energi	644 054	600 598
Vatten	152 606	118 042
Renhållning	72 087	73 824
Löpande underhåll	310 334	213 399
Fastighetservice	294 026	362 678
Fastighetsförsäkring	51 761	50 448
Kommunikation	142 111	72 413
Fastighetsavgift/-skatt	125 540	123 020
Summa	1 792 519	1 614 422

Föreningen köper ej längre fastighetsförvaltning och fastighetservice av HSB NV Skåne. I slutet av förra räkenskapsåret införskaffade föreningen bredband.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Förvaltningskostnader	133 291	123 174
Juridiska kostnader	49	225
Arvode extern revisor	27 550	13 250
Medlemsverksamhet	42 658	29 554
Summa	203 548	166 203

Revisionsarvodet är högre pga ändringar i periodieringar.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01- 2022-08-31	2020-09-01- 2021-08-31
Lön	3 136	-
Styrelse	72 450	70 950
Ersättning utöver styrelsearbete	55 900	47 600
Sociala kostnader	38 153	30 398
Summa	169 639	148 948

Styrelsen arvoderas med 1,5 pbb enligt stämmobeslut.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 115 296	14 296 476
Investeringar /Porttelefon	134 693	818 820
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 249 989	15 115 296
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 446 077	-7 146 657
Årets avskrivningar	-308 399	-299 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 754 476	-7 446 077
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående redovisat värde	7 556 017	7 729 723
varav byggnader	7 495 513	7 669 219
varav mark	60 504	60 504

Från och med bokslut 2015 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindeldad 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
Summa	35 566 000	18 874 000	54 440 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början	105 333	143 173
Årets anskaffningar Trädgårdsprojekt	-	764 418
Årets anskaffningar balkonger & fasader	27 000	16 562
Överfört till om- och tillbyggnader	-	-818 820
Vid årets slut	132 333	105 333

Projektet med balkonger och fasader har fått pausas pga Corona. Slutkostnaden beräknas till ca 2,5 miljoner kronor enligt underhållsplanen.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 782	20 782
Årets försäljningar/utrangeringar dator	-8 219	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	20 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 782	-20 782
Årets försäljningar/utrangeringar	8 219	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-20 782
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-08-31	2021-08-31
Stadshypotek	0,95 %	2020-04-30	2020-04-30		-
Swedbank Hypotek	3,29 %	2019-05-27	2019-05-27		-
Summa					-

Föreningen löste sitt sista lån den 30 april 2020.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	8 737 000	8 737 000
Varav obelånade	-8 737 000	-8 737 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Philip Koziarski, ordförande

Viktor Lundgren

Simon Olow

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 09222115557479669417

Dokument

112 Facklan årsredovisning digital signering 2022.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-10-19 16:14:37 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2022-10-20 15:57:42 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Philip Koziarski (PK)

philip.koziarski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PHILIP KOZIARSKI"

Signerade 2022-10-19 16:39:39 CEST (+0200)

Viktor Lundgren (VL)

vlundgreen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIKTOR LUNDGREN"

Signerade 2022-10-19 20:23:36 CEST (+0200)

Simon Olow (SO)

simon.olow@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON OLOW"

Signerade 2022-10-19 18:29:32 CEST (+0200)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



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

Signerade 2022-10-20 15:57:42 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557479669417



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2022-10-20 15:57:04 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 2021-09-01-2022-08-31.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2021-09-01-2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

ΠΕΝΝΕΟ

Signaturena 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."

AFRODITA DORINA CRISTEA

BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19690709xxxx

IP: 89.236.xxx.xxx

2022-10-20 13:53:35 UTC



KA MAN ALEXANDRA ONG

BoRevision

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 19960802xxxx

IP: 89.236.xxx.xxx

2022-10-20 13:55:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>

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 kortfristiga 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 avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

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