



# ÅRSREDOVISNING

2023/2024

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](https://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](https://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 2023-09-01 - 2024-08-31.

## 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. Totalt finns det numer 13 (inkl mindre förråd) hyresrättslokaler på ca 710 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 i början av 2024 av Patrik Rosberg på HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats den 2 februari 2024.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:

- Diverse målning.

Under de närmaste 10 åren planeras:

- Relining eller byte av rör avseende underavloppen.
- Fasad och balkonger.
- Värmesystem/edningar.

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 273 000 kr. Förra året var resultatet -68 000kr.

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 3% och 2024-07-01 med 10%..

## **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 november 2023.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Simon Olow, ordförande

Edvin Sladic

Carl-Henrik Gullberg

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.

## **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 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 74 och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 988	2 872	2 804	2 792
Resultat efter finansiella poster (tkr)	273	-68	202	430
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	331	478	290	511
Soliditet (%)	90%	96%	95%	94%
Årsavgift (kr/kvm)	719	682	673	673
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86%	82%		
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	194	181	185	167
Skuldsättning (kr/kvm)	116	-		
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	138	-		
Sparande (kr/kvm)	179			
Räntekänslighet' %	0,2%	-		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	18 230	16 895	21 087	17 447

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 4 324 kvm.

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

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

I årsavgift ingår värme, vatten och bredband men inte hushållsel.

Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm) korrigerad för år 2023 är korrigerad och beräknad på totalyta.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir 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%

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	88 225	1 293 380	1 468 517	6 332 892	-68 138
Disposition enligt stämmobeslut				-68 138	68 138
Till fond för yttre underhåll			135 000	-135 000	
Från fond för yttre underhåll			-193 114	193 114	
Årets resultat					273 153
<b>Vid årets slut</b>	<b>88 225</b>	<b>1 293 380</b>	<b>1 410 403</b>	<b>6 322 868</b>	<b>273 153</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	273 153	-68 138
Från fond för yttre underhåll*	193 114	670 848
Till fond för yttre underhåll**	-135 000	-125 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>331 267</b>	<b>477 710</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	6 322 868,00
Årets resultat	273 152,91
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 596 020,91</b>

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	1		
Nettoomsättning		2 987 878	2 871 950
Övriga rörelseintäkter		38 968	126 878
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 026 846</b>	<b>2 998 828</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift	2	-1 903 067	-1 694 969
Planerat underhåll		-193 114	-670 848
Övriga externa kostnader	3	-179 587	-216 148
Personalkostnader och arvoden	4	-188 638	-180 473
Avskrivningar		-308 398	-308 399
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 772 804</b>	<b>-3 070 837</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>254 042</b>	<b>-72 009</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 998	3 871
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 887	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>19 111</b>	<b>3 871</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>273 153</b>	<b>-68 138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>273 153</b>	<b>-68 138</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	6 939 219	7 247 617
Pågående nyanläggningar	6	1 645 082	-
Inventarier, dator	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 584 301</b>	<b>7 247 617</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 584 801</b>	<b>7 248 117</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		7 738	-
Övriga fordringar		26 720	44 680
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 694 233	2 145 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 348	42 213
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 780 039</b>	<b>2 232 723</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 780 039</b>	<b>2 232 723</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 364 840</b>	<b>9 480 840</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		88 225	88 225
Upplåtelseavgifter		1 293 380	1 293 380
Ej upplåtna bostadsrätter		-8 540	-8 540
Fond för yttre underhåll		1 410 403	1 468 517
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 783 468</b>	<b>2 841 582</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst		6 322 868	6 332 892
Årets resultat		273 153	-68 138
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 596 021</b>	<b>6 264 754</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 379 489</b>	<b>9 106 336</b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	450 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>450 000</b>	<b>-</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	50 000	-
Leverantörsskulder		107 476	73 788
Skatteskulder		9 979	7 519
Övriga skulder		-	19 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 896	274 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>535 351</b>	<b>374 504</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>985 351</b>	<b>374 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 364 840</b>	<b>9 480 840</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	273 153	-68 138
Avskrivningar	308 398	308 399
	<u>581 551</u>	<u>240 261</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>581 551</b>	<b>240 261</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	1 086	-27 547
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	110 847	-62 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>693 484</b>	<b>150 378</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Pågående nyanläggningar	-1 645 082	132 333
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 645 082</b>	<b>132 333</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	500 000	-
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-451 598</b>	<b>282 711</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 145 830</b>	<b>1 863 118</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 694 232</b>	<b>2 145 829</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

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	2 599 506	2 463 514
Hyror	388 372	408 436
	<u>2 987 878</u>	<u>2 871 950</u>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga avgifter	16 330	26 193
Övriga intäkter	13 638	100 685
	<u>29 968</u>	<u>126 878</u>
<b>Summa</b>	<b>3 017 846</b>	<b>2 998 828</b>

I årsavgifterna ingår värme, VA och bredband. Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser och sopavgifter. Övriga intäkter återbäring från LF och vidarefakturering.

## Not 2 Drift

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Energi (el)	96 067	110 559
Uppvärmning	539 239	487 670
Vatten	205 246	186 172
Renhållning	79 416	78 197
Löpande underhåll	221 632	254 574
Fastighetsservice*	428 812	231 172
Fastighetsförsäkring	60 005	54 126
Kommunikation	140 450	162 760
Fastighetsavgift/-skatt	132 200	129 739
<b>Summa</b>	<b>1 903 067</b>	<b>1 694 969</b>

\*Fastighetsservice enligt avtal 176 126 kr, fastighetsförvaltning utöver avtal 127 489 kr, fastighetsskötsel enligt avtal 101 896 kr, snö- och halkbekämpning 23 301 kr.

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Förvaltningskostnader	121 510	143 023
Juridiska kostnader	4 663	2 075
Arvode extern revisor	16 000	14 450
Medlemsverksamhet	38 863	56 599
<b>Summa</b>	<b>181 036</b>	<b>216 147</b>

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31
Styrelse	85 950	72 450
Ersättning utöver styrelsearbete	56 450	64 875
Valberedning	1 600	
Sociala kostnader	44 638	43 148
<b>Summa</b>	<b>188 638</b>	<b>180 473</b>

Styrelsen arvoderas med 1,5 pbb enligt stämmobeslut. Föreningen har ingen anställd. Ersättning med 200kr/tim till medlemmar där arbete sker i föreningens försorg och som ej ingår i styrelsens normala arbete.

## Not 5 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 249 989	15 249 989
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 249 989	15 249 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 062 876	-7 754 476
Årets avskrivningar	-308 398	-308 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 371 274	-8 062 876
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 939 219</b>	<b>7 247 617</b>
varav byggnader	6 878 715	7 187 113
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

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början	-	132 333
Årets anskaffningar fasad- och balkongreovering	52 269	
Årets anskaffningar relining	1 592 813	
Konstnadsfört som underhåll	-	-132 333
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 645 082</b>	<b>-</b>

Projektet med balkonger och fasader har återupptagits och relining beräknas slutföras under hösten 2024.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	12 563
Årets försäljningar/utrangeringar dator		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	12 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-12 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-12 563
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-08-31	2023-08-31
Stadshypotek	4,118 %	2024-10-29	2025-07-29	450 000	-
<b>Summa</b>				<b>450 000</b>	<b>-</b>
varav kortfristig del				50 000	-
varav långfristig del				450 000	

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 250 000 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

### Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Uttaga fastighetsinteckningar	8 737 000	8 737 000
Varav obelånade	-7 724 000	-8 737 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>1 013 000</b>	<b>-</b>

### Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg,

Simon Olow, ordförande

Edvin Sladic

Carl-Henrik Gullberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Thaha Osman  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557531176892

## Dokument

112 Facklan årsredovisning 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
12 sidor  
Startades 2024-11-07 09:53:14 CET (+0100) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2024-11-12 17:31:59 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 2024-11-08 09:47:31 CET (+0100)

Edvin Sladic (ES)  
SLADIC.EDVIN@GMAIL.COM



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EDVIN SLADIC"  
Signerade 2024-11-10 16:53:22 CET (+0100)

Carl Henrik Gullberg (CHG)  
carlhenrik.gullberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARL HENRIK GULLBERG"  
Signerade 2024-11-07 19:54:36 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)  
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THAHA OSMAN"  
Signerade 2024-11-12 17:31:59 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557531176892

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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Facklan i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Facklan i Helsingborg för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd 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."

**THAHA OSMAN**

**Revisor**

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: b962774ca75ada[...]766e557edb98b

IP: 31.211.xxx.xxx

2024-11-12 16:29:10 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 omföring 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