

ÅRSREDOVISNING 2018/2019

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.

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 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 vardagar mellan klockan 12–14 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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 bostadrättslokal 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

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts 28 mars 2019 av Stefan Vohnsen, HSB Skåne. Ett lägenhetsfönster är åtgärdat efter besiktningen. Vidare har underhåll/målningsarbete utförts i källarutrymmen och på entrédörrar. Serviceavtal har upprättats avseende tvättstugor.

Under året har föreningen köpt en ny digital underhåll- och investeringsplan av HSB Skåne.

Under de närmaste 10 åren planeras åtgärder på balkonger. En grundlig besiktning kommer först att göras för att se renoveringsbehovet. Byte av balkongräcken är också inplanerat 2019/2020.

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.

År 2020/2021 planeras byte av termostattventil och styr- och reglersystem i lägenheter. År 2027/2028 planeras byte fjärrvärmecentral.



Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 731 000 kr. Förra året var resultatet ca 451 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till ca 613 000 kr jämfört med ca 381 000 kr föregående år. Detta tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden är 133 000 kr.

Räntekostnaderna är något mindre än föregående år och beror på lägre räntor och minskad låneskuld. Ett lån är inlöst hos Swedbank hyptek på 700 000 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 1 194 212 kr på sitt avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den siste augusti var behållningen 1 315 069 kr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 november 2018.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter: Pia Sundberg, ordförande
Kay Wulff, sekreterare
Marianne Wulff
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.hsbbfwebb.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 4 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.

Peb

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 774	2 745	2 742	2 726
Resultat efter finansiella poster (tkr)	731	451	714	560
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	613	381	573	513
Soliditet (%)	92%	82%	70%	65%
Årsavgift (kr/kvm)	673	667	667	660
Drift (kr/kvm)	353	380	348	356
Lån (kr/kvm)	85	294	616	688
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	14 764	17 228	17 035	13 888

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	2 179 948	3 261 100	450 858
Disposition enligt stämmobeslut				450 858	-450 858
Till fond för yttre underhåll			133 000	-133 000	
Från fond för yttre underhåll			-14 539	14 539	
Årets resultat					731 314
Vid årets slut	88 225	1 293 380	2 298 409	3 593 497	731 314

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	731 314	450 858
Från fond för yttre underhåll*	14 539	120 031
Till fond för yttre underhåll**	-133 000	-190 000
Resultat efter disposition av underhåll	612 853	380 889

* 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	3 593 497,00
Årets resultat	731 314,31
Balanseras i ny räkning	4 324 811,31

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

PL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 774 183	2 745 331
Övriga rörelseintäkter		19 583	3 136
Summa rörelsens intäkter		2 793 766	2 748 467
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 518 765	-1 634 206
Planerat underhåll		-14 539	-120 031
Övriga externa kostnader	3	-154 631	-183 428
Personalkostnader och arvoden	4	-99 463	-54 688
Avskrivningar		-256 430	-269 191
Summa rörelsens kostnader		-2 043 828	-2 261 544
Rörelseresultat		749 938	486 923
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 136	2 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 760	-38 832
Summa finansiella poster		-18 624	-36 065
Resultat efter finansiella poster		731 314	450 858
Årets resultat		731 314	450 858

REB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 374 615	7 631 045
Summa materiella anläggningstillgångar		7 374 615	7 631 045
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 375 115	7 631 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 960	1 946
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 315 069	1 194 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 628	15 457
Summa kortfristiga fordringar		1 332 657	1 211 615
Summa omsättningstillgångar		1 332 657	1 211 615
SUMMA TILLGÅNGAR		8 707 772	8 843 160

Pls

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		88 225	88 225
Upplåtelseavgifter		1 293 380	1 293 380
Ej upplåtna bostadsrätter		-8 540	-8 540
Fond för yttre underhåll		2 298 409	2 179 948
Summa bundet eget kapital		3 671 474	3 553 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 593 497	3 261 100
Årets resultat		731 314	450 858
Summa fritt eget kapital		4 324 811	3 711 958
Summa eget kapital		7 996 285	7 264 971
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	967 937
Summa långfristiga skulder		-	967 937
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	367 937	300 000
Leverantörsskulder		65 815	49 880
Skatteskulder		8 782	9 228
Övriga skulder		-	10 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 953	240 686
Summa kortfristiga skulder		711 487	610 252
Summa skulder		711 487	1 578 189
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 707 772	8 843 160

REK

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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	1,81 %
- 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 22 % 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.

Redo

Not 1 Rörelsens intäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 430 942	2 408 832
Årsavgifter lokaler	233 843	231 720
Avgiftsbortfall	-103 927	-104 452
Hyror	213 325	209 231
	<u>2 774 183</u>	<u>2 745 331</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	9 899	2 136
Övriga intäkter	9 684	1 000
	<u>19 583</u>	<u>3 136</u>
Summa	2 793 766	2 748 467

Föreningens bostadsrättslokal hyrs ut och redovisas under posten årsavgifter lokaler. Årsavgifterna höjdes med 1% 1 oktober 2018.

Not 2 Drift

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
El	67 662	64 358
Uppvärmning	503 972	538 631
Vatten	132 663	121 613
Renhållning	66 688	55 930
Löpande underhåll	184 233	302 957
Fastighetsservice	363 618	357 905
Fastighetsförsäkring	42 307	41 446
Kommunikation	39 523	41 625
Fastighetsavgift/-skatt	118 099	109 741
Summa	1 518 765	1 634 206

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Fastighetsavgift och -skatt

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Fastighetsavgift	118 100	109 740
Summa	118 100	109 740

Föreningens fastighet är taxerad som hyreshus. Fastighetsavgift på hyreshus tas ut med ett fast maxbelopp per bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,3 % av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. För föreningen beräknas fastighetsavgiften utifrån maxbeloppet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 % av den andel av taxeringsvärdet som hör till lokaler.

PK

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Förvaltningskostnader	118 172	138 314
Juridiska kostnader	759	292
Arvode extern revisor	11 381	8 913
Medlemsverksamhet	24 319	35 909
Summa	154 631	183 428

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelse	69 750	37 000
Ersättning utöver styrelsearbete	6 800	613
Föreningsvald revisor	-	4 000
Sociala kostnader	22 913	13 075
Summa	99 463	54 688

Styrelsen arvoderas med 1,5 pbb enligt stämmobeslut.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 194 101	14 042 414
Investeringar (områdesskydd 2018)	-	151 687
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	14 194 101	14 194 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 623 560	-6 357 109
Årets avskrivningar	-256 430	-266 451
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 879 990	-6 623 560
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående redovisat värde	7 374 615	7 631 045
varav byggnader	7 314 111	7 570 541
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 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
Summa	30 441 000	17 307 000	47 748 000

Handwritten signature

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bindning ränta</i>	<i>Bindning lån</i>	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
Stadshypotek	0,95 %	2020-04-30	2020-04-30	367 937	567 937
Swedbank Hypotek	3,29 %	2019-05-27	2019-05-27	-	700 000
Summa				367 937	1 267 937

varav kortfristig del 367 937 300 000

varav långfristig del 967 937

Föreningen har löst in ett lån. Kvarvarande lån är att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet.

Beräknad skuld om 5 år med nuvarande amorteringstakt är 0 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

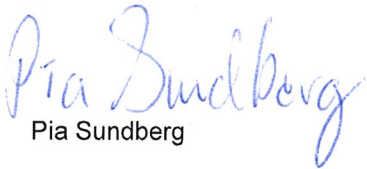
	<i>2019-08-31</i>	<i>2018-08-31</i>
Uttagna fastighetsinteckningar	8 737 000	8 737 000
Varav obelånade	-5 237 000	-1 737 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 500 000	7 000 000

Pelt

Underskrifter

Helsingborg,

10/10-19


Pia Sundberg


Stellan Trulsson


Andreas Jansson


Kay Wulff


Marianne Wulff


Philip Kozlarski

Vår revisionsberättelse har lämnats

10/16-19


Per-Erik Gillberg
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 20180901 - 20190831.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 20180901 -20190831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

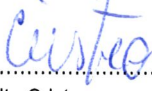
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Helsingborg den 10 / 10 2019


.....
Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Afrodita Cristea

Av föreningen vald revisor

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne