

# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Bostadsrättsförening

## Fyrverkaren

i Helsingborg



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

## Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

## Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

## Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se).

# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

**H**SB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med drygt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, på telefon 0771-472 472. På vår hemsida [hsbnvs.se](http://hsbnvs.se) hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg, 743000-3355 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Batteriet 10 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är fyrverkaregatan 12 A-B--16 A-B .

Föreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 1970.

Första inflyttning skedde under år 1972. Föreningen har 146 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 9 066 m<sup>2</sup> samt 6 hyresrättslokaler på totalt 66,5 m<sup>2</sup>.

Föreningen har 45 garage och 89 parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 18 st
- 2 rum & kök, 60 st
- 3 rum & kök, 56 st
- 4 rum & kök, 12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Större genomförda investeringar de senaste åren:

- Stambyte och badrumsrenovering 2013
- Rensning och injustering ventilation 2013
- Installerat individuell mätning av el 2013
- Installation fiber 2013
- Trapphusbelysning 2013
- Uppförande av staket, anläggning av köksträdgård och passagesystem 2018/2019.

CB

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne som också har uppdaterat underhållsplanen.

Fastigheten bedöms vara i bra skick.

Särskild besiktning av trädgård 2020-08-12.

Kommande större underhåll som planeras de kommande 10 åren:

- Renovering av fönster, balkonger, fasader o entréer.
- Asfaltering av p-platser, laddstolpar för bilar.
- Förnyande av trädgård och asfalt mellan huskropparna 12, 14 och 16.

### **Ekonomi**

Årets resultat blev 1 323 178 kr, jämfört med 953 334 kr förra året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 5 % från 1 januari 2021 med anledning av kommande fasadprojekt.

Beräknad kostnad är ca 48 Mkr inklusive moms. Nya lån kommer också tas upp för att finansiera projektet.

Moms har införts på individuell mätning av el och specificeras numer på avierna.

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie stämma hölls den 21 november 2019.

### **Styrelse**

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Iwa Josell, ordförande

Joacim Norbeck, sekreterare

Kim Arstorp

Extrastämma har hållits 10 september 2020 med anledning av fasadprojekt. På extrastämman valdes följande ledamöter:

Bekim Jusufi

Jean Claude Jourdan (avgång 2020-09-30).

Revisor har varit revisor från BoRevision AB, vald vid föreningsstämma samt utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Kristoffer Bergdahl från HSB NV Skåne.

Mål:

Förutom de mål som finns i föreningens stadgar arbetar vi för ökad trivsel och gemenskap.



## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 169 stycken, varav 143 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

### Flerårsöversikt

|                                               | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|-----------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)                         | 7 964  | 7 786  | 7 779  | 7 704  |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)       | 1 323  | 953    | 795    | 822    |
| Resultat efter disposition av underhåll (tkr) | 1 262  | 1 297  | 1 365  | 1 334  |
| Soliditet (%)                                 | 43 %   | 42 %   | 37 %   | 41 %   |
| Årsavgift (kr/kvm)                            | 843    | 825    | 825    | 819    |
| Drift (kr/kvm)                                | 501    | 474    | 516    | 496    |
| Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)*  | 196    | 192    |        |        |
| Lån (kr/kvm)                                  | 2 699  | 2 634  | 2 777  | 2 480  |
| Räntekänslighet** %                           | 3 %    | 3 %    |        |        |
| Överlåtelsevärde (kr/kvm)                     | 14 614 | 13 490 | 11 879 | 10 156 |

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

\*Hänsyn är även tagen till den el som debiteras de boende i framräknandet av nyckeltalet.

\*\*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 %

Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Förra året var motsvarande siffra 8 st.

Fördelning över de 11 st lägenheterna som har överlåtits är:

- 1 stycken 4:or
- 3 stycken 3:or
- 4 stycken 2:or
- 3 stycken 1:or

### Förändringar i Eget kapital

|                                 | Insatser       | Upplåtelse<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början                | 749 000        |                        | 5 368 794               | 10 962 136             | 953 334           |
| Disposition enligt stämmobeslut |                |                        |                         | 953 334                | -953 334          |
| Till fond för yttre underhåll   |                |                        | 470 000                 | -470 000               |                   |
| Från fond för yttre underhåll   |                |                        | -409 215                | 409 215                |                   |
| Årets resultat                  |                |                        |                         |                        | 1 323 178         |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>749 000</b> |                        | <b>5 429 579</b>        | <b>11 854 685</b>      | <b>1 323 178</b>  |

*es*

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

---

Stämman har att ta ställning till:

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Balanserat resultat            | 11 854 685,00        |
| Årets resultat                 | <u>1 323 178,02</u>  |
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>13 177 863,02</b> |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                         | <i>Not</i> | <i>2019-09-01-<br/>2020-08-31</i> | <i>2018-09-01-<br/>2019-08-31</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | <b>1</b>   |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            |            | 7 963 511                         | 7 785 567                         |
| Övriga rörelseintäkter                     |            | 471 327                           | 341 107                           |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>            |            | <b>8 434 838</b>                  | <b>8 126 674</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 2          | -4 576 989                        | -4 330 143                        |
| Planerat underhåll                         |            | -409 215                          | -733 958                          |
| Övriga externa kostnader                   | 3          | -396 720                          | -331 504                          |
| Personalkostnader och arvoden              | 4          | -243 162                          | -218 960                          |
| Avskrivningar                              |            | -1 175 191                        | -1 172 633                        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>           |            | <b>-6 801 277</b>                 | <b>-6 787 198</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>1 633 561</b>                  | <b>1 339 476</b>                  |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 468                               | 2 122                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -310 851                          | -388 264                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-310 383</b>                   | <b>-386 142</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>1 323 178</b>                  | <b>953 334</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>1 323 178</b>                  | <b>953 334</b>                    |

CB

## Balansräkning

| Belopp i kr                                    | Not | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5   | 40 401 091        | 41 564 019        |
| Pågående nyanläggningar                        | 6   | 1 286 035         | 51 688            |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 7   | 49 052            | -                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>41 736 178</b> | <b>41 615 707</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8   | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>41 736 678</b> | <b>41 616 207</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |     | 24 367            | 2 571             |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne                 |     | 3 421 632         | 1 694 830         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 101 442           | 111 202           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>3 547 441</b>  | <b>1 808 603</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>3 547 441</b>  | <b>1 808 603</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>45 284 119</b> | <b>43 424 810</b> |

CB

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-08-31</i> | <i>2019-08-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 749 000           | 749 000           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 5 429 579         | 5 368 793         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>6 178 579</b>  | <b>6 117 793</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 11 854 685        | 10 962 136        |
| Årets resultat                               |            | 1 323 178         | 953 334           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>13 177 863</b> | <b>11 915 470</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>19 356 442</b> | <b>18 033 263</b> |
| <b>Skulder</b>                               |            |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 20 892 500        | 10 293 750        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>20 892 500</b> | <b>10 293 750</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 3 757 500         | 13 757 500        |
| Leverantörsskulder                           |            | 427 553           | 379 434           |
| Aktuella skatteskulder                       |            | 15 590            | 11 608            |
| Övriga skulder                               |            | -                 | 1 713             |
| Fond för inre underhåll                      |            | 196 324           | 207 255           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 638 210           | 740 287           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>5 035 177</b>  | <b>15 097 797</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>25 927 677</b> | <b>25 391 547</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>45 284 119</b> | <b>43 424 810</b> |

## Noter

### 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 | 2,15 % |

### 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

Kapitalinkomster beskattas med 21,4 %. Föreningen har inga kapitalintäkter.

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.



## Not 1 Rörelsens intäkter

|                               | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>        |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder          | 7 638 770                 | 7 477 779                 |
| Avgiftsbortfall               | -                         | -4 000                    |
| Hyror                         | 324 741                   | 311 788                   |
|                               | 7 963 511                 | 7 785 567                 |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b> |                           |                           |
| Övriga avgifter               | 13 490                    | 13 110                    |
| Övriga intäkter               | 180 240                   | 25 026                    |
| Debiterad energikostnad       | 277 597                   | 302 971                   |
|                               | 471 327                   | 341 107                   |
| <b>Summa</b>                  | <b>8 434 838</b>          | <b>8 126 674</b>          |

## Not 2 Drift

|                                         | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                                      | 655 124                   | 612 310                   |
| Uppvärmning                             | 1 018 443                 | 1 045 444                 |
| Vatten                                  | 394 323                   | 396 424                   |
| Renhållning                             | 157 916                   | 141 400                   |
| Löpande underhåll                       | 852 856                   | 652 140                   |
| Fastighetsservice/fastighetsförvaltning | 1 076 876                 | 1 077 275                 |
| Fastighetsförsäkring                    | 128 366                   | 122 989                   |
| Kommunikation                           | 71 751                    | 68 419                    |
| Fastighetsavgift/-skatt                 | 221 334                   | 213 742                   |
| <b>Summa</b>                            | <b>4 576 989</b>          | <b>4 330 143</b>          |

## Not 3 Övriga externa kostnader

|                       | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kreditupplysning      | 2 175                     | 1 400                     |
| Kontorsmaterial       | 321                       | 90                        |
| Förvaltningskostnader | 281 287                   | 238 258                   |
| Lagsökningskostnader  | 47                        | 330                       |
| Juristkostnader       | 36 864                    | 950                       |
| Arvode extern revisor | 626                       | 16 837                    |
| Medlemsavgifter       | 75 400                    | 73 639                    |
| <b>Summa</b>          | <b>396 720</b>            | <b>331 504</b>            |

## Not 4 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2019-09-01-<br>2020-08-31 | 2018-09-01-<br>2019-08-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse          | 195 746                   | 173 679                   |
| Milersättning     | 2 858                     | -                         |
| Sociala kostnader | 44 558                    | 45 281                    |
| <b>Summa</b>      | <b>243 162</b>            | <b>218 960</b>            |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                  | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 54 162 941        | 47 764 271        |
| Årets investeringar                              | -                 | 6 398 670         |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 54 162 941        | 54 162 941        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -13 187 042       | -12 024 114       |
| Årets avskrivningar                              | -1 162 928        | -1 162 928        |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | -14 349 970       | -13 187 042       |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 588 120           | 588 120           |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark      | 588 120           | 588 120           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                  | <b>40 401 091</b> | <b>41 564 019</b> |
| varav byggnader                                  | 39 812 971        | 40 975 899        |
| varav mark                                       | 588 120           | 588 120           |

## Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp            | Byggnad           | Mark              | Totalt            |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 68 000 000        | 24 800 000        | 92 800 000        |
| Hyreshus lokaler  | 534 000           | 736 000           | 1 270 000         |
| <b>Summa</b>      | <b>68 534 000</b> | <b>25 536 000</b> | <b>94 070 000</b> |

## Not 6 Pågående nyanläggning

|                         | 2020-08-31       | 2019-08-31    |
|-------------------------|------------------|---------------|
| Vid årets början        | 51 688           | 4 638 754     |
| Årets anskaffningar     | 1 234 347        | 1 811 604     |
| Överfört till byggnader | -                | -6 398 670    |
| <b>Vid årets slut</b>   | <b>1 286 035</b> | <b>51 688</b> |

Pågående projekt avser nedlagda utredningskostnader avseende fasader.  
Beräknad kostnad för hela projektet är ca 48 Mkr inklusive moms.

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                          | 2020-08-31    | 2019-08-31 |
|------------------------------------------|---------------|------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 281 627       | 281 627    |
| Årets anskaffningar                      | 61 315        | -          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 342 942       | 281 627    |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | -281 627      | -271 922   |
| Årets avskrivningar                      | -12 263       | -9 705     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -293 890      | -281 627   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>49 052</b> | <b>-</b>   |

## Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|                              | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500        | 500        |
| <b>Summa</b>                 | <b>500</b> | <b>500</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Ränta  | Bindning ränta | Bindning lån | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB       | 1,47%  | 2020-12-01     | 2020-12-01   | 2 556 250         | 2 756 250         |
| Stadshypotek AB       | 1,08%  | 2024-12-30     | 2024-12-30   | 2 270 000         | 2 510 000         |
| Swedbank Hypotek      | 1,26%  | 2026-11-25     | 2026-11-25   | 2 480 000         | 2 660 000         |
| Swedbank Hypotek      | 1,44%  | 2023-08-25     | 2023-08-25   | 3 931 250         | 4 131 250         |
| Swedbank Hypotek      | 1,20%  | 2027-10-25     | 2027-10-25   | 4 006 250         | 4 187 500         |
| Stadshypotek AB       | 1,49 % | 2022-03-30     | 2022-03-30   | 3 756 250         | 3 956 250         |
| Swedbank Hypotek      | 0,87%  | 2025-09-25     | 2025-09-25   | 3 650 000         | 3 850 000         |
| Stadshypotek AB       | 1,12%  | 2028-06-30     | 2028-06-30   | 2 000 000         | -                 |
| <b>Summa</b>          |        |                |              | <b>24 650 000</b> | <b>24 051 250</b> |
| varav kortfristig del |        |                |              | 3 757 500         | 13 757 500        |
| varav långfristig del |        |                |              | 20 892 500        | 10 293 750        |

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld. Även amorteringar för kommande år redovisas som kortfristig skuld.

Beräknad skuld inom fem års tid med nuvarande planmässiga amortering är ca 17,6 Mkr är exklusive fasadprojektet. Nya lån kommer tas upp för att finansiera detta projekt.

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

|                                                         | 2020-08-31        | 2019-08-31        |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar                          | 32 288 000        | 32 288 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>32 288 000</b> | <b>32 288 000</b> |

*EB*

## Underskrifter

Helsingborg, 24-10 - 2020



Iwa Josell



Joacim Norbeck



Kim Arstorp



Bekim Jusufi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2-11-2020



Av föreningen vald Revisor



Camilla Bakklund

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg, org.nr. 743000-3355

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fyrverkaren i Helsingborg för räkenskapsåret 20190901-20200831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Malmö den 21/11-2020



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Per-Erik Gillberg  
Av föreningen vald revisor

## 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.

[illegible]

# INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

## Ekonomisk ordlista

**Amortering** är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

**Balansomslutning** är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

**Basbelopp/prisbasbelopp** fastställs av regeringen en gång om året.

**Budget** är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

**Driftskostnader** är det som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, 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