



HSB Brf Facklan i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

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

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna 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 avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar 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 uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Facklan i Helsingborg, 743000-1227 upprättande av redovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 691 kvm.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök: 5 st
- 2 rum & kök: 45 st
- 3 rum & kök: 8 st
- 4 rum & kök: 2 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2004) Byggt miljöhus (2005) 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

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts i januari 2025 av Patrik Rosberg på HSB Skåne. Underhållsplanen har uppdaterats den 24 januari 2025.

Under året har följande underhållsåtgärder/investeringar utförts:
Omfogning, renovering av balkonger och komplett takbyte har påbörjats under året.
Relining av underavloppen har slutförts.

Under de närmaste 10 åren planeras:
- Värmesystem/edningar.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till ca 346 000 kr. Förra året var resultatet 273 000kr.

Årsavgifterna höjdes med 2025-07-01 med 10%.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2024.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Simon Olow, ordförande

Carl-Henrik Gullberg

Solveig Vikner

Suppleanter:

Annitta Konge

Revisorer

Föreningsvald revisor är Johanna Wohlin och Bo Revision AB.

Information och aktiviteter

För information kan föreningens hemsida besökas: facklan.hsbrfwebb.se. Medlemmarna har erhållit Facklanbladet.

Nya lån har tagits för att finansiera balkongrenovering, omfogning samt takbyte.

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 3 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 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

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 266	2 988	2 872	2 804
Resultat efter finansiella poster (tkr)	376	273	-68	202
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	283	331	478	290
Soliditet (%)	36%	90%	96%	95%
Årsavgift (kr/kvm)	801	719	682	673
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87%	86%	82%	
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	193	194	181	185
Skuldsättning (kr/kvm)	3 462	116		
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	4 142	138		
Sparande (kr/kvm)	194	179		
Räntekänslighet %	5,2%	0,2%	-	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 297	18 230	16 895	21 087

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	1 410 403	6 322 868	273 153
Disposition enligt stämmobeslut				273 153	-273 153
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-56 654	56 654	
Årets resultat					376 127
Vid årets slut	88 225	1 293 380	1 503 749	6 502 675	376 127

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	376 127	273 153
Från fond för yttre underhåll*	56 654	193 114
Till fond för yttre underhåll**	-150 000	-135 000
Resultat efter disposition av underhåll	282 781	331 267

* 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	6 502 675,00
Årets resultat	376 126,44
Balanseras i ny räkning	6 878 801,44

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	3 266 313	2 987 878
Övriga rörelseintäkter		63 362	38 968
Summa rörelsens intäkter		3 329 675	3 026 846
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 918 959	-1 903 067
Planerat underhåll		-56 654	-193 114
Övriga externa kostnader	3	-357 478	-179 587
Personalkostnader och arvoden	4	-113 563	-188 638
Avskrivningar		-434 641	-308 398
Summa rörelsens kostnader		-2 881 295	-2 772 804
Rörelseresultat		448 380	254 042
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 328	20 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 581	-1 887
Summa finansiella poster		-72 253	19 111
Resultat efter finansiella poster		376 127	273 153
Årets resultat		376 127	273 153

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 765 663	6 939 219
Pågående nyanläggningar	6	10 528 686	1 645 082
Inventarier, dator	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		19 294 349	8 584 301
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		19 294 849	8 584 801
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 738
Övriga fordringar		16 715	26 720
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		7 358 418	1 694 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 148	51 348
Summa kortfristiga fordringar		7 566 281	1 780 039
Summa omsättningstillgångar		7 566 281	1 780 039
SUMMA TILLGÅNGAR		26 861 130	10 364 840

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
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		1 503 749	1 410 403
Summa bundet eget kapital		2 876 814	2 783 468
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		6 502 675	6 322 868
Årets resultat		376 127	273 153
Summa fritt eget kapital		6 878 802	6 596 021
Summa eget kapital		9 755 616	9 379 489
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 875 000	450 000
Summa långfristiga skulder		4 875 000	450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 093 750	50 000
Leverantörsskulder		1 707 028	107 476
Skatteskulder		12 968	9 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 768	367 896
Summa kortfristiga skulder		12 230 514	535 351
Summa skulder		17 105 514	985 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 861 130	10 364 840

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	376 127	273 153
Avskrivningar	434 641	308 398
	<u>810 768</u>	<u>581 551</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	810 768	581 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-122 056	1 086
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 651 412	110 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 340 124	693 484
Investeringsverksamheten		
Pågående nyanläggningar	-10 528 686	-1 645 082
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-616 002	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 144 688	-1 645 082
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	15 000 000	500 000
Amortering av låneskulder	-531 250	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 468 750	500 000
Årets kassaflöde	5 664 186	-451 598
Likvida medel vid årets början	1 694 232	2 145 830
Likvida medel vid årets slut	7 358 418	1 694 232

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

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 895 241	2 608 506
Hyror	379 322	388 372
	<u>3 274 563</u>	<u>2 996 878</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	22 792	16 330
Övriga intäkter	32 320	13 638
	<u>55 112</u>	<u>29 968</u>
Summa	3 329 675	3 026 846

I årsavgifterna ingår värme, VA och bredband. Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser och sopavgifter. Övriga intäkter ersättning för medlemsaktivitet HSB och vidarefakturerings (fg år även återbäring från LF).

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi (el)	108 913	96 067
Uppvärmning	513 854	539 239
Vatten	213 023	205 246
Renhållning	73 995	79 416
Löpande underhåll	339 657	221 632
Fastighetsservice*	355 066	428 812
Fastighetsförsäkring	63 766	60 005
Kommunikation	112 845	140 450
Fastighetsavgift/-skatt	137 840	132 200
Summa	1 918 959	1 903 067

*Fastighetsservice enligt avtal 168 300 kr (fg år 176 126 kr), fastighetsförvaltning utöver avtal 39 850 kr (fg år 127 489 kr), fastighetsskötsel enligt avtal 141 510 kr (fg år 101 896 kr), snö- och halkbekämpning 5 406 kr (fg år 23 301 kr).

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	141 269	121 510
Förluster på fordringar	73 821	-
Juridiska kostnader	54 331	3 214
Arvode extern revisor	21 375	16 000
Medlemsverksamhet	66 683	38 863
Summa	357 479	179 587

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	85 950	85 950
Ersättning utöver styrelsearbete	-	56 450
Valberedning	-	1 600
Sociala kostnader	27 613	44 638
Summa	113 563	188 638

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

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	15 249 989	15 249 989
Årets investeringar (relining)	2 261 085	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 511 074	15 249 989
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 371 274	-8 062 876
Årets avskrivningar	-434 641	-308 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 805 915	-8 371 274
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	60 504	60 504
Utgående redovisat värde	8 765 663	6 939 219
varav byggnader	8 705 159	6 878 715
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	40 000 000	16 200 000	56 200 000
Hyreshus lokaler	2 557 000	757 000	3 314 000
Summa	42 557 000	16 957 000	59 514 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	1 645 082	-
Årets anskaffningar fasad- och balkongreovering	10 528 686	52 269
Årets anskaffningar relining	616 003	1 592 813
Överfört till byggnader	-2 261 085	-
Vid årets slut	10 528 686	1 645 082

Projektet med balkonger och fasader har återupptagits och relining slutfördes under 2025.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	12 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 563	12 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-12 563
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 563	-12 563
Utgående redovisat värde	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	2,913%		2025-07-29	-	500 000
Nordea Hypotek AB	2,840%	2028-05-17	2028-05-17	5 000 000	-
Nordea Hypotek AB	2,709%	2025-10-17	2026-04-17	4 968 750	-
Nordea Hypotek AB	2,490%	2026-08-25	2026-08-25	5 000 000	-
Summa				14 968 750	500 000
varav kortfristig del				10 093 750	50 000
varav långfristig del				4 875 000	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 13 093 750 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	10 000 000	8 737 000
Varav obelånade	-	-7 724 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 000 000	1 013 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen enligt nedan.

Helsingborg 2025-

Simon Olow, ordförande

Carl-Henrik Gullberg

Solveig Vikner

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

Thaha Osman
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Wohlin
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561067751

Dokument

112 Facklan årsredovisning 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2025-10-30 06:03:48 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-05 11:57:14 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 2025-10-30 09:22:13 CET (+0100)

Carl-Henrik Gullberg (CG)

carlhenrik.gullberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL

HENRIK GULLBERG"

Signerade 2025-10-30 10:11:04 CET (+0100)

Solveig Vikner (SV)

solveig.vikner@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"SOLVEIG VIKNER"

Signerade 2025-10-30 14:08:29 CET (+0100)

Johanna Wohlin (JW)

wohlin93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johanna Wohlin"

Signerade 2025-11-04 11:08:03 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561067751

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-11-05 11:57:14 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Facklan i Helsingborg, org.nr. 743000-1227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Facklan i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Facklan i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Wohlin
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561037747

Dokument

112 Revisionsberättelse 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-10-29 15:49:49 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-05 11:55:57 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Johanna Wohlin (JW)

wohlin93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Johanna Wohlin"

Signerade 2025-11-04 11:00:35 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-11-05 11:55:57 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>



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