



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tre Gudor i Viken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket aviseras till dig som en månadsavgift. De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som 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) och ventilation.

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknads bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning.

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Höganäs. Föreningen äger fastigheterna Pekpinnen 13 och 15 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Tre Gudor är ett modernt bostadsområde mitt i en gammal by och byggdes 2001 på ett skolområde i Gamla Viken. Området som bostäderna ligger på har en spännande, omväxlande och högst levande historia. Området består av 58 lägenheter med olika storlekar, 112 kvm, 88, 5 kvm samt 80 kvm. Den totala bostadsytan är 5 696 m². Till varje lägenhet hör en carport med sammanbyggt förråd. Föreningen förvaltar grönområden som är intilliggande till husen. Föreningen sköter förvaltningen och driften av lekplatsen på föreningens område.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes den 2 juni 2022 av styrelsen tillsammans med HSB Skåne. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande har gjorts under året:

- Oljning av mahognyfönster på Signes Guda
- Byte av ruttna och skadade bräder i staketet samt målning av de nya bräderna
- Målning av etage- och parhusens trädgårdsplank
- Service av värmepannor och golvvärme
- Byte av lister invändigt och utvändigt på etagehusens hörnfönster
- Målat de två konstverken
- Föreningens träd har beskurits

Under året har föreningens elinfrastruktur utretts.

Följande underhåll planeras för de närmsta fem till tio åren:

- 2023 skall målning ske av allt trä på carportarna inkl. staket och dörrar samt teknikhus.
- För 2024-2033 planeras byte av etagehusens hörnfönster, oljning av mahognyfönster, byte av exteriörbelysning, byte av lekredskap på lekplatsen, byte av papptak, omläggning av asfalt och gräsarmering på gästparkeringen, byte av staket, byte av pumpstation, byte av termostatventiler, byte av plåt på etagehusens balkongundersida och entre, reparation/omfogning av tegelfogar och socklar.

Ekonomi

Årets resultat blev 853 070 kr, jämfört med -2 949 698 kr förra året. Den stora skillnaden mellan åren beror främst på att föreningen förra året genomförde ett stort fönsterprojektet. Kostnaden på 3,6 miljoner ingår i posten drift- och fastighetskostnader 2021. Den 1 januari 2022 höjdes årsavgiften med 2 %. Ett av lånen har bundits om under året. Räntan blev 2,59 % och lånet är bundit till och med 2028-03-30. Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 4 %.



Medlemsinformation

Vid årets början och slut var medlemsantalet 80. Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Göran Sjöstrand (ordförande), Peter de Bellmond, Lennart Holster, Eva Stenqvist och Johan Sundin. Föreningsvald revisor har varit Mats Rosvall, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Nordvästra Skåne. Styrelsen har haft till sin hjälp följande arbetsgrupper: Lampgruppen, Lekplastgruppen, Snögruppen, Brevlådegruppen, Parkgruppen och Boulegruppen.

Styrelsen informerar medlemmarna löpande om genomförda och planerade aktiviteter samt om styrelsens arbete. Under året har 11 medlemsinfon delats ut. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten. En social aktivitet i form av en Paellakväll i parken genomfördes under sommaren.

All väsentlig information om föreningen finns på www.tregudor.se.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	4 859	4 764	4 625	4 534
Årets resultat (tkr)	853	-2 950	175	-54
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	137	-2 842	68	54
Soliditet	53 %	52 %	54 %	54 %
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	853	836	812	795
Drift och fastighetskostnader (kr/kvm)	522	1 151	584	615
Lån (kr/kvm)	8 730	8 928	8 595	8 766
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	36 061	28 117	27 605	24 091
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11

Resultat efter disposition av underhåll tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Årsavgiften är exklusive el, vatten och bredband. Nyckeltalen beräknas utifrån bostadsytan som är 5 696 kvm. Drift- och fastighetskostnader 2021 exklusive kostnaderna för fönsterbyte i parhusens hörn (kr/km) är 519. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året. Under året har 6 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000		3 321 542	-2 949 698
Disposition enligt stämmobeslut			-2 949 698	2 949 698
Från fond för yttre underhåll		-283 654	283 654	
Till fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				853 070
Vid årets slut	55 501 000	716 346	-344 502	853 070

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2022	2021
Årets resultat	853 070	-2 949 698
Uttag ur Fond för yttre underhåll	283 654	1 107 672
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 000 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	136 724	-2 842 026

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-344 502
Årets resultat	853 070
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	508 568

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 858 944	4 763 580
Övriga rörelseintäkter	2	1 005 478	930 599
Summa rörelseintäkter		5 864 422	5 694 179
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 939 079	-6 555 509
Övriga externa kostnader	4	-236 716	-242 820
Personalkostnader och arvoden	5	-127 413	-81 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 022 938	-1 022 938
Summa rörelsekostnader		-4 326 146	-7 902 315
Rörelseresultat		1 538 276	-2 208 136
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 947	5 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 152	-746 873
Summa finansiella poster		-685 205	-741 563
Resultat efter finansiella poster		853 071	-2 949 699
Resultat före skatt		853 071	-2 949 699
Årets resultat		853 070	-2 949 698

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	6		
Byggnader och mark		103 613 727	104 596 010
Markanläggning		57 175	94 850
Inventarier, verktyg och installationer		8 940	11 920
Summa materiella anläggningstillgångar		103 679 842	104 702 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		103 680 342	104 703 280
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 757 903	2 177 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 023	178 255
Summa kortfristiga fordringar		2 940 926	2 355 726
<i>Kassa och bank</i>	9	882 226	874 152
Summa omsättningstillgångar		3 823 152	3 229 878
SUMMA TILLGÅNGAR		107 503 494	107 933 158

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		716 346	-
Summa bundet eget kapital		56 217 346	55 501 000
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		-344 502	3 321 542
Årets resultat		853 070	-2 949 698
Summa fritt eget kapital		508 568	371 844
Summa eget kapital		56 725 914	55 872 844
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	39 981 943	46 449 952
Summa långfristiga skulder		39 981 943	46 449 952
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 743 000	4 404 991
Leverantörsskulder		402 484	545 719
Aktuella skatteskulder		44 424	34 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		605 729	625 363
Summa kortfristiga skulder		10 795 637	5 610 362
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 503 494	107 933 158

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
- Byggnader	Rak	120 år
- Markanläggningar	Rak	20 år
- Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 853 642 kr.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 858 944	4 763 580
Summa	4 858 944	4 763 580

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	819 389	765 879
Övriga debiterade avgifter	161 839	152 664
Övriga intäkter	24 250	12 056
Summa	1 005 478	930 599

Intäkterna för debiterade kostnader el och vatten är exklusive moms. Totalkostnaden för medlemmarna innehåller även moms. Denna moms särredovisas och avräknas mot momsen på föreningens kostnader för el och vatten. I debiterade kostnader är perioden november - december uppbokad med 2/3 av den debitering som sker i april 2023, för perioden november 2022 - januari 2023, då det inte går att få avläsningen per siste december.

Övriga debiterade avgifter avser huvudsakligen bredband som debiteras boende. Övriga intäkter avser främst ersättning för medlemsaktivitet samt intäkt för markskötsel.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El & vatten	857 695	835 055
Renhållning	121 395	124 780
Fastighetsservice	308 550	295 672
Försäkring	122 727	65 671
Kommunikation	155 036	149 377
Löpande underhåll	619 700	461 088
Planerat underhåll	283 654	4 172 094
Fastighetsskatt	470 322	451 772
Summa	2 939 079	6 555 509

Kostnaden för el & vatten är minskad med den moms som debiterats medlemmarna. I posten planerat underhåll 2021 ingick fönsterprojektet med ca 3 600 000 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	179 533	204 241
Arvode extern revisor	11 625	19 750
Medlemsverksamhet	45 558	18 829
Summa	236 716	242 820

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster. I posten arvode extern revisor 2021 ingår två års arvoden varav ett avser föregående räkenskapsår.

Föregående år var medlemsavgiften halverad. I posten medlemsverksamhet ingår även kostnad för föreningsaktivitet.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	102 300	66 800
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	6 000	-
Sociala kostnader	14 113	9 248
Summa	127 413	81 048

Utbetalning av styrelsearvode sker en gång per år. Kostnaden för respektive år i bokslutet är årets utbetalning. För 2022 betalades styrelsearvode ut i maj. I bokslutet finns ingen kostnad upptagen för perioden juni 2022-december 2022. På årsstämman 2021 beslöts att höja styrelsens arvode till 1,5 inkomstbasbelopp för att kompensera styrelsen för extra arbete i samband med fönsterbytet. Utbetalning har skett under 2022 och förklarar skillnaden mellan åren. På årsstämman 2022 sänktes styrelsearvodet åter till 1 inkomstbasbelopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-9 502 446	-8 520 163
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 484 729	-9 502 446
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	103 613 727	104 596 010

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2).

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	72 266 000	86 655 000	158 921 000
Summa	72 266 000	86 655 000	158 921 000

Markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	758 500	758 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-663 650	-625 975
Årets avskrivningar	-37 675	-37 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-701 325	-663 650
Utgående redovisat värde markanläggningar	57 175	94 850

Avser p-platser med belysning (2004) samt asfaltering av carportar (2008).

Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	26 184
Årets anskaffningar	-	14 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	41 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 164	-26 184
Årets avskrivningar	-2 980	-2 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 144	-29 164
Utgående redovisat värde	8 940	11 920

Not 7 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	31 594	22 991
Fordran boende el och vatten	451 000	399 558
Avräkning HSB NV Skåne	2 270 406	1 750 020
Momsfordran	4 903	4 902
Summa	2 757 903	2 177 471

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Resurs Bank	882 226	874 152
Summa	882 226	874 152

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	8 245 000	8 465 000
Stadshypotek	2,59 %	2028-03-30	2028-03-30	3 274 991	3 474 991
SBAB	2,16 %	2025-05-28	2025-05-28	7 489 000	7 489 000
SBAB	1,91 %	2023-12-08	2023-12-08	8 733 000	8 853 000
Stadshypotek	1,13 %	2026-04-30	2026-04-30	6 250 000	6 370 000
Stadshypotek	0,70 %	2024-09-01	2024-09-01	4 949 952	5 199 952
Stadshypotek	0,87 %	2026-04-30	2026-04-30	2 910 000	2 970 000
Stadshypotek	1,22 %	2029-12-30	2029-12-30	7 873 000	8 033 000
Summa				49 724 943	50 854 943

Varav kortfristig del

9 743 000

4 404 991

Varav långfristig del

39 981 943

46 449 952

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 44,1 miljoner kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Höganäs

Göran Sjöstrand

Peter de Bellmond

Johan Sundin

Lennart Holster

Eva Stenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557488167463

Dokument

212 Tre Gudor ÅR 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-03-02 09:59:36 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-06 14:19:45 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Göran Sjöstrand (GS)

gosjo52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Göran Ingemar Sjöstrand"

Signerade 2023-03-02 10:31:16 CET (+0100)

Lennart Holster (LH)

lennartholster@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENNART HOLSTER"

Signerade 2023-03-02 18:35:17 CET (+0100)

Eva Stenqvist (ES)

stenqvisteva@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA STENQVIST"

Signerade 2023-03-04 22:16:51 CET (+0100)

Peter de Bellmond (PdB)

ml45123@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DE BELLMOND"

Signerade 2023-03-02 10:27:42 CET (+0100)

Johan Sundin (JS)

erikjohan.sundin@gmail.com

Mats Rosvall (MR)

mats.rosvall51@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557488167463



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Sundin"
Signerade 2023-03-06 10:17:40 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Sigfrid Rosvall"
Signerade 2023-03-03 07:22:34 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2023-03-06 14:19:45 CET (+0100)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr. 769605-7293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre gudor i Viken för räkenskapsåret 2022.

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 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Tre gudor i Viken för räkenskapsåret 2022 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.

Höganäs

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557488168044

Dokument

212 Tre Gudor RB 2022 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-03-02 10:05:17 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2023-03-06 14:09:28 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Mats Rosvall (MR)

mats.rosvall51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Sigfrid Rosvall"

Signerade 2023-03-06 10:56:08 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2023-03-06 14:09:28 CET (+0100)

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



ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står nägot i årsredovisningen.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne