



HSB Brf Tre gudor i Viken

ÅRSREDOVISNING

2023

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs juridiska rådgivning som är öppen vardagar klockan 9-16 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida hsbnvs.se 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, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Höganäs. Föreningen äger fastigheterna, inklusive marken, 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 har utförts av HSB Skåne samt representanter från Tre Gudors styrelse. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande har gjorts under året:

- Målning av carportar
- Service av samtliga pannor samt en ny panna.
- Oljning av fönster på Signes Guda
- Utbyte av ruttet trävirke på bullervallen

Följande underhåll planeras för de närmsta fem till tio åren:

- Oljning av fönster
- Byte av armaturer på fasader och pollare (delvis)
- Nya papptak på carportarna
- Förbättring av avrinningen inom området

Ekonomi

Årets resultat blev 1 088 854 kr, jämfört med 853 070 kr förra året. Den stora skillnaden mellan åren beror främst på högre intäkter såsom avgiftshöjning samt erhållet elstöd. Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 4 %. Ett av lånen har bundits om under året och i samband med detta har föreningen amorterat 1 Mkr extra på lånet. Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 4 %.

Medlemsinformation

Vid årets början var medlemsantalet 80 och vid årets slut 82.

Ordinarie föreningsstämma hölls 11 maj 2023. Föreningen har haft två extra stämmor, dels 2023-06-20 för nyval av styrelse, dels 2023-11-27 för fyllnadsval till styrelsen och för antagande av nya stadgar (anpassning till 2023 års normalstadgar).

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Gregor Holmgren (ordförande), Sven Jyllard (vice ordförande), Astrid Heims Erikson (sekreterare) samt ledamöterna Bo Altinius och Christina Hagdahl. 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, Lekplatsgruppen, 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 Paninikväll i parken genomfördes under sommaren. Dessutom har gemensamma höst- och vårstädningar ägt rum med efterföljande korvgrillning och fika. Uppslutningen har varit god vid dessa träffar.

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

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 847	5 835	4 764	4 625
Årets resultat, tkr	1 089	853	-2 950	175
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	171	137	-2 842	68
Soliditet, %	54	53	52	54
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	1 026	1 024	836	812
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	-	-	-
Energikostnad, el, VA, kr/kvm	191	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	8 356	8 730	8 928	8 595
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 356	8 730	8 928	8 595
Räntekänslighet, %	9	10	11	11
Sparande, kr/kvm	371	-	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	34 322	36 061	28 117	27 605

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Nyckeltalen beräknas på totalytan som är 5 696 kvm.

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

I nyckeltalet årsavgift ingår el, värme (el), vatten och bredband som debiteras medlemmarna separat via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

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 %

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

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	716 346	-344 502	853 070
Disposition enligt stämmobeslut			853 070	-853 070
Från fond för yttre underhåll		-402 225	402 225	
Till fond för yttre underhåll		1 320 000	-1 320 000	
Årets resultat				1 088 854
Vid årets slut	55 501 000	1 634 121	-409 207	1 088 854

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2023	2022
Årets resultat	1 088 854	853 070
Uttag ur Fond för yttre underhåll	402 225	283 654
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 320 000	-1 000 000
Resultat efter disposition av underhåll	171 079	136 724

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-409 207
Årets resultat	1 088 854
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	679 647

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 846 723	5 834 933
Övriga rörelseintäkter	2	450 415	29 489
Summa rörelseintäkter		6 297 138	5 864 422
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 169 194	-2 939 079
Övriga externa kostnader	4	-272 799	-236 716
Personalkostnader och arvoden	5	-95 505	-127 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 022 938	-1 022 938
Summa rörelsekostnader		-4 560 436	-4 326 146
Rörelseresultat		1 736 702	1 538 276
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 598	12 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 445	-698 152
Summa finansiella poster		-647 847	-685 205
Resultat efter finansiella poster		1 088 855	853 071
Resultat före skatt		1 088 855	853 071
Årets resultat		1 088 854	853 070

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		102 631 444	103 613 727
Markanläggning		19 500	57 175
Inventarier, verktyg och installationer		5 960	8 940
Summa materiella anläggningstillgångar		102 656 904	103 679 842
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		102 657 404	103 680 342
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	2 642 088	2 757 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 614	183 023
Summa kortfristiga fordringar		2 751 702	2 940 926
Kassa och bank	9	1 423 008	882 226
Summa omsättningstillgångar		4 174 710	3 823 152
SUMMA TILLGÅNGAR		106 832 114	107 503 494

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 634 121	716 346
Summa bundet eget kapital		57 135 121	56 217 346
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		-409 207	-344 502
Årets resultat		1 088 854	853 070
Summa fritt eget kapital		679 647	508 568
Summa eget kapital		57 814 768	56 725 914
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	34 521 991	39 981 943
Summa långfristiga skulder		34 521 991	39 981 943
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 072 952	9 743 000
Leverantörsskulder		433 294	402 484
Aktuella skatteskulder		63 087	44 424
Övriga skulder	11	355 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		571 022	605 729
Summa kortfristiga skulder		14 495 355	10 795 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 832 114	107 503 494

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 088 854	853 070
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 022 938	1 022 938
	<u>2 111 792</u>	<u>1 876 008</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 111 792	1 876 008
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 083	-64 814
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	369 766	-152 734
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 503 641	1 658 460
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-2 130 000	-1 130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 130 000	-1 130 000
Årets kassaflöde	373 641	528 460
Likvida medel vid årets början	3 152 632	2 624 172
Likvida medel vid årets slut	3 526 273	3 152 632

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 053 284	4 858 944
Debiterade kostnader el & vatten	636 839	819 389
Bredband	156 600	156 600
Summa	5 846 723	5 834 933

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 2024, för perioden november 2023 - januari 2024, då det inte går att få avläsningen per siste december. Föreningen har betalt ut 284 000 kr ex moms i elstöd till medlemmarna vilket förklarar att posten debiterade kostnader el & vatten är lägre.

Den 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 4 %. I årsavgiften ingår parkeringsplats. Medlemmarna debiteras separat för el, vatten samt bredband via avierna.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga debiterade avgifter	5 256	5 239
Övriga intäkter	445 159	24 250
Summa	450 415	29 489

Övriga intäkter avser utbetalning av elstöd från Skatteverket med 399 632 kr, ersättning för medlemsaktivitet från HSB, återbäring från Länsförsäkringar samt intäkt för markskötsel.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El & vatten	1 085 890	857 695
Renhållning	124 595	121 395
Fastighetsservice	310 501	308 550
Försäkring	122 727	122 727
Kommunikation	155 036	155 036
Löpande underhåll	476 009	619 700
Planerat underhåll	402 225	283 654
Fastighetsskatt	492 211	470 322
Summa	3 169 194	2 939 079

Kostnaden för el & vatten är minskad med den moms som debiterats medlemmarna.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	204 951	179 533
Arvode extern revisor	11 500	11 625
Medlemsverksamhet	56 348	45 558
Summa	272 799	236 716

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster. I posten medlemsverksamhet ingår även kostnad för föreningsaktivitet.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	71 000	102 300
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	6 000	6 000
Sociala kostnader	13 505	14 113
Summa	95 505	127 413

Utbetalning av styrelsearvode sker en gång per år. Kostnaden för respektive år i bokslutet är årets utbetalning. För 2023 betalades styrelsearvode ut i maj. I bokslutet finns ingen kostnad upptagen för perioden juni 2023-december 2023. 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 vilket är det som betalats ut 2023..

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-10 484 729	-9 502 446
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 467 012	-10 484 729
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	102 631 444	103 613 727

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	758 500	758 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-701 325	-663 650
Årets avskrivningar	-37 675	-37 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-739 000	-701 325
Utgående redovisat värde markanläggningar	19 500	57 175

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

Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	41 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	41 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 144	-29 164
Årets avskrivningar	-2 980	-2 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 124	-32 144
Utgående redovisat värde	5 960	8 940

Not 7 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 561	31 594
Fordran boende el och vatten	500 262	451 000
Avräkning HSB NV Skåne	2 103 265	2 270 406
Momsfodran	-	4 903
Summa	2 642 088	2 757 903

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 423 008	-
Resurs Bank	-	882 226
Summa	1 423 008	882 226

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	8 025 000	8 245 000
Stadshypotek	2,59 %	2028-03-30	2028-03-30	3 074 991	3 274 991
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
Stadshypotek	1,13 %	2026-04-30	2026-04-30	6 130 000	6 250 000
Stadshypotek	0,70 %	2024-09-01	2024-09-01	4 699 952	4 949 952
Stadshypotek	0,87 %	2026-04-30	2026-04-30	2 850 000	2 910 000
Stadshypotek	1,22 %	2029-12-30	2029-12-30	7 713 000	7 873 000
Stadshypotek	4,59 %	2024-03-28	2024-12-09	7 613 000	-
Summa				47 594 943	49 724 943
Varav kortfristig del				13 072 952	9 743 000
Varav långfristig del				34 521 991	39 981 943

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 42 miljoner kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Not 11 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	355 000	-
Summa	355 000	-

Avser utbetalning av elstöd till medlemmarna.

Digitala underskrifter

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

Höganäs

Gregor Holmgren

Sven Jyllard

Bo Altinius

Astrid Heims Eriksson

Christina Hagdahl

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

Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor

Thaha Osman
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Verifikat

Transaktion 09222115557514760118

Dokument

212 Tre Gudor ÅR 2023 digital sign.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2024-04-09 11:27:03 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-17 16:51:20 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Gregor Holmgren (GH)

gregor.holmgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Gustaf Gregor Holmgren"

Signerade 2024-04-09 14:52:44 CEST (+0200)

Sven Jyllard (SJ)

sven.jyllard@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN JYLLARD"

Signerade 2024-04-09 14:04:03 CEST (+0200)

Bo Altinius (BA)

baltinius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Thorsson Altinius"

Signerade 2024-04-09 13:35:31 CEST (+0200)

Astrid Heims Erikson (AHE)

astridhe@email.de



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Astrid Viola Gisela Heims Erikson"

Signerade 2024-04-09 11:39:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514760118

Christina Hagdahl (CH)
hagdahlc@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID CHRISTINA MARGARETHA HAGDAHL"
Signerade 2024-04-09 17:34:32 CEST (+0200)

Mats Rosvall (MR)
mats.rosvall51@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats
Sigfrid Rosvall"
Signerade 2024-04-17 09:56:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2024-04-17 16:51:20 CEST (+0200)

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 2023-01-01–2023-12-31.

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 december 2023 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 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 2023-01-01--2023-12-31 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514760754

Dokument

Revisionsberättelse HSB Brf Tre gudor.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-04-09 11:31:29 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-17 16:51:03 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Mats Rosvall (MR)

mats.rosvall51@gmail.com



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

Signerade 2024-04-09 11:35:26 CEST (+0200)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"

Signerade 2024-04-17 16:51:03 CEST (+0200)

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 årets 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 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