

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening

Tre Gudor

i Viken



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

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

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour, som är öppen helfria vardagar kl. 9–15, 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Besiktning

- I samband med uppdatering av **underhållsplanen** gjordes en besiktning den 14 juni tillsammans med HSB Skåne. Arbetet med underhållsplanen var klar i oktober då den införlivades i vår budget.
- Brinkåker Lekplatsservice AB utförde årlig lekplatsbesiktning den 29 oktober med nedslag på ett fåtal punkter som kan åtgärdas våren, sommaren 2020.
- Besiktning av utemiljön och allmänna utrymmen har utförts löpande av styrelsen.
- Under hösten gjordes en inspektion av parken tillsammans med arborist för planering av årlig skötsel 2020
- Pilotprojekt gällande renovering av hörnfönster har besiktigats av Tyréns AB, vilket lett till fortsatt granskning innan renovering i större skala genomförs. Preliminär kostnadsberäkning är inlagd i underhållsplan.

Övrigt

- Ett **lån** har lagts om till mycket förmånlig ränta 0,92 procent på åtta år. Lånet är på 9 110 000 kr. Beslutades att använda räntebesparingen till amortering.
- Lås har bytts i flera bostäder, boendes eget ansvar, men genom samordnad förfrågan har förmånligt pris erbjudits

Följande underhållsåtgärder har genomförts under året:

- Nya **elmätare och vattenmätare** har installerats av Techem AB, som även gör den individuella avläsningen.
- **Ventilationsrengöring** har genomförts i samtliga lägenheter enligt planen att utföras vart 6:e år.
- 8 **värmepannor** har bytts ut. Därmed har samtliga lägenheter fått nya värmepannor enligt planen att byta pannorna under en 6-årsperiod.
- **Service av värmepannor och golvvärme** har genomförts enligt planen att utföra detta vartannat år *AL*

AR HSB h/s

- **Algtvätt** har gjorts på samtliga papptak, dvs på carporttak, miljöhus och cykelförråd
- **Lekplats:** Ny gungbom har satts upp. Nya kantsarger har lagts, med utökade säkerhetsmått enligt EU-standarder. Kring klätterställningen är sarg designad av medlem. Den är utformad som en katt och kan föra tankarna till katten Jansson i berättelsen om Bamse. Bänkar har målats. Arbetet med sarg och bänkar har utförts ideellt av medlemmar i föreningen. Lekplatsen har även fått ny sand.
- **Parken:** 22 fruktträd beskars och 3 döda träd togs bort

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande tio åren:

Under 2020

- Renovering av höga hörnfönster i parhus
- Utvändig oljning av mahognyfönster och dörrar i ca 25 lägenheter.
- Målning av entrédörrar+sidostycke
- Renovering av bullervall
- Nya tidningsbrevlådor i parhus och etagehus
- Målning av trä och dörrar i miljöhus och cykelförråd

Under 2021-2029

Utvändig oljning av mahognyfönster och dörrar vart 4:e år

Allt trä i carportar, teknikhus samt staket och gavelfasad i trä på parhus och etagehus ska målas.

Utebelysning inom området kommer att bytas till LED.

Renovering av hörnfönster i etagehus

Byte av takpapp på carportar

I slutet av 10-årsperioden är det dags att lägga om gräsarmeringen på parkeringsplatsen samt lägga ny asfalt på gudorna

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -53 881 kr, föregående år var motsvarande -728 413 kr. Skillnaden förklaras främst av lägre kostnad för planerat underhåll under 2019.

Den siste december var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 667 206 kr. Föreningen har även vid årets slut 1 694 942 kr på konto hos Resurs Bank, Svea Bank samt Swedbank.

Den 1 januari 2020 höjdes årsavgifterna med 2 % och uppgår därefter till 812 kr/kvm. 



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och vid årets slut 82. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Den 22 oktober hölls en extrastämma med en första omröstning av två, gällande att permanentboende skall ändras till boende i stadgarna. Ytterligare en omröstning i ärendet avses ske vid ordinarie föreningsstämma 2020.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Gun Larsson, ordförande

Peter De Bellmond

Ann Roos

Lennart Holster

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 5 arbetsgrupper: Lampgruppen, Lekplatsgruppen, Snögruppen, Brevlådegruppen och Boulegruppen.

Aktiviteter

- Två trädgårdsdagar då vi vår- och höststädat i området, avslutat med korvgrillning och fika, 13/4, 16/11.
- Kräftskiva 17/8.
- Boulegrupp för spel på våra två bouleanor.
- Flera medlemmar har varit engagerade i att bygga ny kantsarg till lekplatsen. Avslutning med pizzakväll på restaurang Prego.

Information

- 11 st Medlemsinformation har skickats ut.
- Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten under 2019.
- Hemsidan har uppdaterats bl.a. med *Vanliga frågor och svar* (FAQ).

Mål för verksamheten

STÄRKA FÖRENINGENS IDENTITET PÅ BOSTADSMARKNADEN GENOM

- Översyn av grönområden och arkitektur samt genomförande av de förändringar som krävs. Detta gör vi för att bibehålla attraktiviteten i området och ge ett gott första intryck. Vi vill ha nöjda boende samt locka till oss nya intressenter. Våra fina grönområden karaktäriserar området och ger många möjligheter. Vi kommer att se över våra ytor och hur vi kan använda dessa i framtiden.

- Aktivt arbete med frågor som rör utemiljö. Styrelsen samarbetar bl.a. med Höganäs kommun, B & Y Lilja HB och Helgessons Trädgårdstjänst AB för att skapa attraktiva, väl underhållna grönområden.

- Regelbunden genomgång och planering samt genomförande av underhållsåtgärder för att säkerställa att området, fastigheter och andra ytor hålls i gott skick.

- Kontinuerlig och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter såsom mäklare och kreditinstitut. Snabb och tydlig återkoppling vid felanmälningar, överlåtelse med mera.

- Aktivt arbete med frågor kring trivsel och trygghet. Samarbete med Länsförsäkringar i trygghets- och säkerhetsfrågor. Medverkan i Grannar mot brott och Coyards.se bidrar till tryggheten i området.

- En god relation med lokala entreprenörer stärker vår identitet i Viken och bidrar till att främja fler arbetstillfällen i Höganäs kommun. *AK*

AR *AK*

ATT HA EN STABIL AVGIFTSUTVECKLING ÖVER TID GENOM

- Aktivt arbete med planerat underhåll
- Arbete med driftsoptimering
- Aktivt budgetarbete, prognoser och simulering
- Översyn av betalningsströmmar
- Kostnadseffektivitet

Detta arbetar vi med fortlöpande och har god hjälp av expertis på administrationsavdelningen på HSB Nordvästra Skåne.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 534	4 489	4 445	4 445
Årets resultat (tkr)	-54	-728	-219	153
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-54	-8	177	370
Soliditet (%)	54	53	53	53
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	796	788	780	780
Driftskostnader (kr/kvm)	615	699	576	499
Energikostnad el och VA (kr/kvm)	155	143	-	-
Lån (kr/kvm)	8 766	8 951	9 116	9 255
Överlåtelsevärde i genomsnitt (kr/kvm)	24 091	22 960	22 509	21 156
Räntekänslighet (%)	11	11	-	-

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

Årsavgifterna är exklusive el och vatten.

Nyckeltalen beräknas på bostadsytan som är 5 696 kvm. I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Under året har sex 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 %

AR HSB h/S

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000			3 928 368	-728 413
Disposition enligt stämmobeslut				-728 413	728 413
Från fond för yttre underhåll			-900 000	900 000	
Till fond för yttre underhåll			900 000	-900 000	
Årets resultat					-53 881
Vid årets slut	55 501 000		-	3 199 955	-53 881

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2018	2017
Årets resultat	-53 881	-728 413
Uttag ur Fond för yttre underhåll	900 000	1 470 239
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-900 000	-750 000
Resultat efter disposition av underhåll	-53 881	-8 174

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 199 955,00
Årets resultat	-53 881,01
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 146 073,99

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 534 068	4 489 260
Övriga rörelseintäkter	2	997 291	993 013
Summa rörelseintäkter		5 531 359	5 482 273
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 503 792	-3 980 841
Övriga externa kostnader	4	-195 524	-214 190
Personalkostnader och arvoden	5	-77 790	-81 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 019 958	-1 024 051
Summa rörelsekostnader		-4 797 064	-5 300 249
Rörelseresultat		734 295	182 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 963	11 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798 140	-921 595
Summa finansiella poster		-788 177	-910 437
Resultat efter finansiella poster		-53 882	-728 413
Resultat före skatt		-53 882	-728 413
Årets resultat		-53 881	-728 413

AR Hdl h/s

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		106 560 576	107 542 859
Markanläggning		170 200	207 875
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		106 730 776	107 750 734
Finansiella anläggningstillgångar	7		
Andel i HSB Nordvästra Skåne		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		106 731 276	107 751 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	2 833
Övriga fordringar	8	968 714	1 394 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 379	88 254
Summa kortfristiga fordringar		1 057 093	1 485 798
Kassa och bank	9	1 694 942	1 685 673
Summa omsättningstillgångar		2 752 035	3 171 471
SUMMA TILLGÅNGAR		109 483 311	110 922 705

AR H G L

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Summa bundet eget kapital		55 501 000	55 501 000
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		3 199 955	3 928 368
Årets resultat		-53 881	-728 413
Summa fritt eget kapital		3 146 074	3 199 955
Summa eget kapital		58 647 074	58 700 955
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	37 174 991	49 937 443
Summa långfristiga skulder		37 174 991	49 937 443
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 757 452	1 050 000
Leverantörsskulder		262 148	587 722
Aktuella skatteskulder		36 029	35 933
Övriga skulder		1 799	1 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		603 818	608 853
Summa kortfristiga skulder		13 661 246	2 284 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 483 311	110 922 705

AR Hog 14/5

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:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-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 21,4 % 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 534 068	4 489 260
Summa	4 534 068	4 489 260

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	750 125	796 433
Övriga avgifter	143 856	139 200
Övriga intäkter	103 310	57 380
Summa	997 291	993 013

Debiterade kostnader el och vatten avser den del av el- och vattenkostnader som debiteras boende. Posten övriga avgifter avser fiberoptik som debiteras boende. I posten övriga intäkter ingår bland annat försäkringsersättning samt återbäring från försäkringsbolaget.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	786 448	729 666
Vatten	93 998	84 384
Renhållning	114 511	107 293
Fastighetsservice	345 159	382 993
Försäkring	63 407	61 786
Kommunikation	138 991	137 693
Löpande underhåll	445 117	377 298
Planerat underhåll	1 089 564	1 685 692
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	426 597	414 036
Summa	3 503 792	3 980 841

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	758	-
Förvaltningskostnader	155 900	151 972
Juridiska kostnader	225	7 306
Arvode extern revisor	9 500	9 138
Medlemsverksamhet	29 141	45 774
Summa	195 524	214 190

AR HSB

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	62 500	61 500
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	12 290	16 667
Summa	77 790	81 167

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-6 555 597	-5 573 314
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 537 880	-6 555 597
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	106 560 576	107 542 859

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). I byggnaden ingår även el/vattenmätare som installerades år 2011.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	60 133 000	50 403 000	110 536 000
Summa	60 133 000	50 403 000	110 536 000

Markanläggning

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-550 625	-512 950
Årets avskrivningar	-37 675	-37 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-588 300	-550 625
Utgående redovisat värde markanläggningar	170 200	207 875

I denna post ingår p-platser med belysning (2004) samt asfaltering av carportar (2008). *u*

AR HGL u/s

Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	26 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	26 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 184	-22 091
Årets avskrivningar	-	-4 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 184	-26 184
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 306	5 304
Fordran boende el och vatten	296 202	311 128
Avräkning HSB NV Skåne	667 206	1 078 279
Summa	968 714	1 394 711

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	3 676	3 675
Resurs Bank	864 156	859 002
Svea Bank	827 110	822 995
Summa	1 694 942	1 685 672

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,42 %	2020-04-24	2020-04-24	6 580 000	6 700 000
Swedbank Hypotek	1,63 %	2021-12-22	2021-12-22	8 353 000	8 513 000
Swedbank Hypotek	1,02 %	2020-08-25	2020-08-25	5 637 452	5 887 452
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	8 905 000	9 110 000
Stadshypotek	1,67 %	2022-03-30	2022-03-30	3 874 991	4 074 991
SBAB	2,16 %	2025-05-28	2025-05-28	7 489 000	7 489 000
SBAB	1,91 %	2023-12-08	2023-12-08	9 093 000	9 213 000
Summa				49 932 443	50 987 443
Avgår kortfristig del				-12 757 452	-1 050 000
Varav långfristig del				37 174 991	49 937 443

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 44 582 443 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

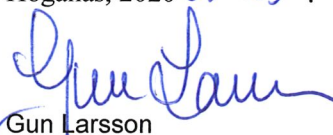
AR HSB

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Underskrifter

Höganäs, 2020-05 -03 .

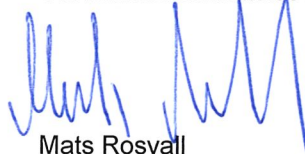

Gun Larsson


Peter De Bellmond


Ann Roos


Lennart Holster

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08


Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

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 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

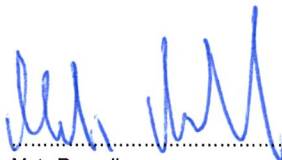
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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.

Viken den 8 05 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor

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

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne