

ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Underhåll

Fastighetsbesiktning utfördes den 10 juni av styrelsen tillsammans med HSB Skåne. Besiktning av utemiljö och allmänna utrymmen har löpande gjorts av föreningens styrelse. Lekplatsen har besiktigats av extern partner.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande har gjorts under året:

- Genomfört fönsterbyte i parhusens hörn, avser 20 lägenheter med NCC som totalentreprenör. Slutbesiktning skedde den 15 juni. Totalinvestering 3,6 miljoner varav 3 miljoner lånefinansierat.
- Oljat mahognyfönster på Valborgs Guda samt utfört mindre kompletteringar på Selmas Guda.
- Service av värmepannor och golvvärme.
- Fuktmätning av Anticimex i alla badrum.
- Satt hängrännor på etagehusens hörnfönster.
- Byte av klätterben på lekplatsen.
- Byte av ruttna bräder på staketet.
- Besiktning av tätningslister till isolerglas i fyra lägenheter samt av skador på korrigerad plåt på balkongens och entre'ers undersida avseende etagehus.
- Uppdaterat föreningens GDPR-policy och hemsida.

Följande underhåll planeras för de närmsta fem till tio åren:

- För 2022 planeras att undersöka status på etagehusens hörnfönster och planera lämpliga åtgärder. Vidare kommer oljning att ske av Signes Gudas mahognyfönster, utbyte av ruttna staket bräder samt målning av staket och konstverk.
- Träden på vårt område kommer också 2022 att beskäras.
- För 2023-2032 planeras byte av etagehusens hörnfönster, oljning av mahognyfönster, målning av carportar, byte av exteriörbelysning, byte av lekredskap på lekplatsen, byte av takpapp, omläggning av asfalt och gräsarmering på gästparkeringen, byte av staket samt byte av pumpstation. //

Ekonomi

Årets resultat blev -2 949 698 kr, jämfört med 175 468 kr förra året. Den stora skillnaden mellan åren beror främst på att föreningen genomfört ett stort fönsterprojektet. Kostnaden 3,6 miljoner ingår i posten drift- och fastighetskostnader. Den 1 januari 2021 höjdes årsavgiften med 3 %. Den 1 januari 2022 höjs årsavgiften med 2 %. Ett lån har lagts om till förmånliga villkor. Ytterligare ett lån har tagits upp för att finansiera bytet av hörnfönster i parhusen.

Övrigt

Det nya 5-åriga bredbandsavtalet med Telia har börjat gälla och vi har delat ut nya routrar och tv-boxar till medlemmarna. Startat upp trädgårdsgruppen och genomfört äppleplockardagar. Firat föreningens 20-års jubileum med gemensam fika och föredrag.

Medlemsinformation

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

Den 19 maj 2021 avslutade föreningen den ajournerade årsstämman från den 17 juni 2020. Därefter, samma dag, hölls den ordinarie föreningsstämman för 2021 med hjälp av poströstning.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Göran Sjöstrand (ordförande), Peter de Bellmond, Ann Roos, Lennart Holster och Eva Stenqvist. 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 och Boulegruppen.

Styrelsen informerar medlemmarna löpande om genomförda och planerade aktiviteter samt om styrelsens arbete. Under året har 11 medlemsinfon delats ut samt ett flertal informationer avseende fönsterbytet. Styrelsen har haft 12 protokollförda möten.

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

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	4 764	4 625	4 534	4 489
Årets resultat (tkr)	-2 950	175	-54	-728
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-2 842	68	-54	-8
Soliditet	52 %	54 %	54 %	53 %
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	836	812	795	788
Drift och fastighetskostnader (kr/kvm)	1 151	584	615	699
Lån (kr/kvm)	8 928	8 595	8 766	8 951
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	28 117	27 605	24 091	22 960

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 exklusive kostnaderna för fönsterbyte i parhusens hörn (kr/km) är 519. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). *ll*

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	107 672	3 038 402	175 468
Disposition enligt stämmobeslut			175 468	-175 468
Från fond för yttre underhåll		-1 107 672	1 107 672	
Till fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000	
Årets resultat				-2 949 698
Vid årets slut	55 501 000	-	3 321 542	-2 949 698

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2021	2020
Årets resultat	-2 949 698	175 468
Uttag ur Fond för yttre underhåll	1 107 672	992 328
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 000 000	-1 100 000
Resultat efter disposition av underhåll	-2 842 026	67 796

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 321 542
Årets resultat	-2 949 698
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	371 844

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 763 580	4 624 800
Övriga rörelseintäkter	2	930 599	911 319
Summa rörelseintäkter		5 694 179	5 536 119
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-6 555 509	-3 324 420
Övriga externa kostnader	4	-242 820	-199 377
Personalkostnader och arvoden	5	-81 048	-76 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 022 938	-1 019 958
Summa rörelsekostnader		-7 902 315	-4 620 337
Rörelseresultat		-2 208 136	915 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 310	5 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 873	-746 158
Summa finansiella poster		-741 563	-740 314
Resultat efter finansiella poster		-2 949 699	175 468
Resultat före skatt		-2 949 699	175 468
Årets resultat		-2 949 698	175 468

A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	6,10		
Byggnader och mark		104 596 010	105 578 293
Markanläggning		94 850	132 525
Inventarier, verktyg och installationer		11 920	-
Summa materiella anläggningstillgångar		104 702 780	105 710 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		104 703 280	105 711 318
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	3 091
Övriga fordringar	8	2 172 569	2 018 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 255	89 008
Summa kortfristiga fordringar		2 350 824	2 110 753
Kassa och bank	9	874 152	869 355
Summa omsättningstillgångar		3 224 976	2 980 108
SUMMA TILLGÅNGAR		107 928 256	108 691 426

K

62

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		-	107 672
Summa bundet eget kapital		55 501 000	55 608 672
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		3 321 542	3 038 402
Årets resultat		-2 949 698	175 468
Summa fritt eget kapital		371 844	3 213 870
Summa eget kapital		55 872 844	58 822 542
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	46 449 952	39 851 943
Summa långfristiga skulder		46 449 952	39 851 943
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 404 991	9 103 000
Leverantörsskulder		545 719	121 494
Aktuella skatteskulder		34 289	25 014
Övriga skulder		-4 902	-3 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		625 363	770 589
Summa kortfristiga skulder		5 605 460	10 016 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 928 256	108 691 426

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

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. *N*

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Arsavgifter bostäder	4 763 580	4 624 800
Summa	4 763 580	4 624 800

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	765 879	697 670
Övriga debiterade avgifter	152 664	145 504
Övriga intäkter	12 056	68 145
Summa	930 599	911 319

Från och med juli 2020 är intäkterna för debiterade kostnader för el och vatten exklusive moms. Totalkostnaden för medlemmarna innehåller även moms. Denna moms särredovisas och avräknas mot momsen på föreningens kostnader för el och vatten.

Övriga debiterade avgifter avser huvudsakligen bredband som debiteras boende. Övriga intäkter 2021 avser främst ersättning för medlemsaktivitet samt intäkt för markskötsel.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
El & vatten	835 055	700 816
Renhållning	124 780	118 321
Fastighetsservice	295 672	384 098
Försäkring	65 671	64 739
Kommunikation	149 377	137 564
Löpande underhåll	461 088	484 057
Planerat underhåll	4 172 094	992 328
Fastighetsskatt	451 772	442 497
Summa	6 555 509	3 324 420

Bostadsrättsföreningens intäkter för el och vatten är från och med juli 2020 exklusive moms. Föreningens kostnader för el och vatten är även exklusive moms. I posten planerat underhåll ingår fönsterprojektet med ca 3 600 000 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	204 241	163 707
Arvode extern revisor	19 750	-
Medlemsverksamhet	18 829	35 670
Summa	242 820	199 377

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 ingår 2021 två års arvoden varav ett avser föregående räkenskapsår. //

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	66 800	64 400
Föreningsvald revisor	5 000	3 000
Sociala kostnader	9 248	9 182
Summa	81 048	76 582

Utbetalning av styrelsearvode sker en gång per år. Kostnaden för respektive år i bokslutet är årets utbetalning. För 2021 betalades styrelsearvode ut i maj. I bokslutet finns ingen kostnad upptagen för perioden juni 2021-december 2021. På årsstämman 2021 beslöts att höja styrelsens arvode till 1,5 inkomstbasbelopp. Detta för att kompensera styrelsen för extra arbete i samband med fönsterbytet av parhusens hörn. Utbetalning kommer att ske 2022.

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-8 520 163	-7 537 880
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 502 446	-8 520 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	104 596 010	105 578 293

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

9

Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-625 975	-588 300
Årets avskrivningar	-37 675	-37 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-663 650	-625 975
Utgående redovisat värde markanläggningar	94 850	132 525

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

Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	26 184
Årets anskaffningar	14 900	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	26 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 184	-26 184
Årets avskrivningar	-2 980	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 164	-26 184
Utgående redovisat värde	11 920	-

Not 7 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	22 991	43 050
Fordran boende el och vatten	399 558	381 462
Avräkning HSB NV Skåne	1 750 020	1 594 142
Summa	2 172 569	2 018 654

Not 9 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Resurs Bank	874 152	869 355
Summa	874 152	869 355

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	1,63 %	2021-12-22	2021-12-22	löst lån	8 193 000
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	8 465 000	8 685 000
Stadshypotek	1,67 %	2022-03-30	2022-03-30	3 474 991	3 674 991
SBAB	2,16 %	2025-05-28	2025-05-28	7 489 000	7 489 000
SBAB	1,91 %	2023-12-08	2023-12-08	8 853 000	8 973 000
Stadshypotek	1,13 %	2026-04-30	2026-04-30	6 370 000	6 490 000
Stadshypotek	0,70 %	2024-09-01	2024-09-01	5 199 952	5 449 952
Stadshypotek	0,87 %	2026-04-30	2026-04-30	2 970 000	nytt lån
Stadshypotek	1,22 %	2029-12-30	2029-12-30	8 033 000	nytt lån
Summa				50 854 943	48 954 943
Varav kortfristig del				4 404 991	9 103 000
Varav långfristig del				46 449 952	39 851 943

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 45,2 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Underskrifter

Höganäs, 2022-03-23.


Göran Sjöstrand


Peter de Bellmond


Ann Roos


Lennart Holster


Eva Stenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-30


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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2021 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 revisionsssed 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.

Viken den 30/03 2022

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mats Rosvall
Av föreningen vald revisor

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

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

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

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

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

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

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

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

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

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

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

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

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

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

Fastighetskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

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

Fordringar är pengar som någon är skyldig föreningen.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

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

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

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

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

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. banktillgodohavande och kundfordringar.

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

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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

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

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

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne