

ÅRSREDOVISNING 2020

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Höganäs. Föreningen äger fastigheterna Pekpinen 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. Lekplatsen besiktigades den 30 september tillsammans med Brinkåker Lekplatsservice AB. Besiktning av utemiljö och allmänna utrymmen har gjorts löpande under året av styrelsen. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande har gjorts under året:

- Renoverat bullervall
- Oljat mahognyfönster på Selmas Guda
- Målat samtliga entrédörrar
- Förbättrat dagvattenavrinningen
- Spolat avloppsledningarna
- Rengjort betongplattorna på gångarna
- Radonmätning med mycket positivt resultat har utförts i sex lägenheter på olika delar av området
- Renovering av papptak på carportar och soprum
- 3 miljöhus och cykelförråd har målats av medlemmar
- Påbörjat projekt avseende fönsterbyte i parhusen

För år 2021 planeras byte av parhusens hörnfönster (20 parhuslägenheter och 40 fönsterenheter) samt oljning av mahognyfönster på Valborgs Guda. För år 2022-2031 planeras byte av etagehusens hörnfönster, oljning av mahognyfönster, målning av allt trä, byte exteriörbelysning, byte lekredskap på lekplatsen, byte takpapp, omläggning av asfalt och gräsarmering på gästparkeringen, byte staket och byte pumpstation. *16*

AR
09

Ekonomi

Under året har föreningen registrerats för moms gällande den individuella mätningen av el och vatten. Årets resultat blev cirka 175 000 kr, jämfört med cirka -54 000 kr förra året. Två lån har lagts om till förmånliga villkor. Den 1 januari 2020 höjdes årsavgiften med 2 %. Den 1 januari 2021 höjs årsavgiften med 3 %.

Övrigt

Nytt 5-årigt avtal med Telia rörande Bredband har tecknats. Vidare har hemsidan omarbetats och ett projekt har genomförts för att säkerställa att föreningen följer dataskyddsförordningen (GDPR).

Medlemsinformation

Vid årets början var medlemsantalet 82 och vid årets slut 81.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. Stämman ajournerades efter beslut att flytta fram röstningen om stadgeändringen gällande "permanent boende" tills Corona-pandemin avtagit och fler medlemmar kan närvara på stämman. Styrelsen utgår från att 2020 års stämma kan avslutas i samband med ordinarie föreningsstämma 2021.

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.

Föreningens trädgårdsdagar hölls med god uppslutning den 18 april och den 21 november. Styrelsen informerar medlemmarna löpande om genomförda och planerade aktiviteter samt om styrelsens arbete. Under året har tolv medlemsinfo delats ut. Styrelsen har haft tolv protokollförda möten.

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

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	4 625	4 534	4 489	4 445
Årets resultat (tkr)	175	-54	-728	-219
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	68	-54	-8	177
Soliditet	54 %	54 %	53 %	53 %
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	812	796	788	780
Drift och fastighetskostnader (kr/kvm)	584	615	699	576
Lån (kr/kvm)	8 595	8 766	8 951	9 116
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	27 605	24 091	22 960	22 509

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. Överlåtelsevärde visar snittpris för sålda bostadsrätter under året.

Under året har 6 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		3 199 955	-53 881
Disposition enligt stämmobeslut			-53 881	53 881
Från fond för yttre underhåll		-992 328	992 328	
Till fond för yttre underhåll		1 100 000	-1 100 000	
Årets resultat				175 468
Vid årets slut	55 501 000	107 672	3 038 402	175 468

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2020	2019
Årets resultat	175 468	-53 881
Uttag ur Fond för yttre underhåll	992 328	900 000
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 100 000	-900 000
Resultat efter disposition av underhåll	67 796	-53 881

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 038 402
Årets resultat	175 468
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	3 213 870

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

KS
Q-AR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 624 800	4 534 068
Övriga rörelseintäkter	2	911 319	997 291
Summa rörelseintäkter		5 536 119	5 531 359
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 324 420	-3 503 792
Övriga externa kostnader	4	-199 377	-195 524
Personalkostnader och arvoden	5	-76 582	-77 790
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 019 958	-1 019 958
Summa rörelsekostnader		-4 620 337	-4 797 064
Rörelseresultat		915 782	734 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 844	9 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-746 158	-798 140
Summa finansiella poster		-740 314	-788 177
Resultat efter finansiella poster		175 468	-53 882
Resultat före skatt		175 468	-53 882
Årets resultat		175 468	-53 881

h

h S AR
GG

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6,10		
Byggnader och mark		105 578 293	106 560 576
Markanläggning		132 525	170 200
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		105 710 818	106 730 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		105 711 318	106 731 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		3 091	-
Övriga fordringar	8	2 018 654	968 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 008	88 379
Summa kortfristiga fordringar		2 110 753	1 057 093
<i>Kassa och bank</i>	9	869 355	1 694 942
Summa omsättningstillgångar		2 980 108	2 752 035
SUMMA TILLGÅNGAR		108 691 426	109 483 311

AR

AR

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		107 672	-
Summa bundet eget kapital		55 608 672	55 501 000
<i>Balanserad vinst</i>			
Balanserat resultat		3 038 402	3 199 955
Årets resultat		175 468	-53 881
Summa fritt eget kapital		3 213 870	3 146 074
Summa eget kapital		58 822 542	58 647 074
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	39 851 943	37 174 991
Summa långfristiga skulder		39 851 943	37 174 991
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 103 000	12 757 452
Leverantörsskulder		121 494	262 148
Aktuella skatteskulder		25 014	36 029
Övriga skulder		-3 156	1 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 589	603 818
Summa kortfristiga skulder		10 016 941	13 661 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 691 426	109 483 311

h

h/s
AR

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

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. *AL*

h A 09
AR

Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 624 800	4 534 068
Summa	4 624 800	4 534 068

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	697 670	750 125
Övriga avgifter	145 504	143 856
Övriga intäkter	68 145	103 310
Summa	911 319	997 291

Från och med juli 2020 är intäkterna för debiterade kostnader för el och vatten exklusive moms, vilket innebär att årets intäkter är lägre än föregående år. Totalkostnaden för medlemmarna innehåller även moms. Denna moms särredovisas och avräknas mot momsen på föreningens kostnader för el och vatten. Nettobeloppet av denna avräkning leder till en fordran på eller skuld till Skatteverket.

Övriga avgifter avser bredband som debiteras boende. I samband med nya momsregler för individuell mätning av el och vatten har föreningen kunnat göra ett retroaktivt avdrag för inköp av mätutrustning. Det utgör nästan 40 000 kr av övriga intäkter, som även inkluderar ersättning från leverantörer, vidarefakturerings till boende och försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El & vatten	700 816	880 446
Renhållning	118 321	114 511
Fastighetsservice	384 098	345 159
Försäkring	64 739	63 407
Kommunikation	137 564	138 991
Löpande underhåll	484 057	445 117
Planerat underhåll	992 328	1 089 564
Fastighetsskatt	442 497	426 597
Summa	3 324 420	3 503 792

Bostadsrättsföreningens intäkter för el och vatten är från och med juli 2020 exklusive moms. Likaledes är föreningens kostnader för el och vatten exklusive moms vilket innebär att årets kostnader är lägre än föregående år.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	163 707	156 883
Arvode extern revisor	-	9 500
Medlemsverksamhet	35 670	29 141
Summa	199 377	195 524

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

BoRevision kommer från och med år 2020 debitera för nedlagd tid, vilket innebär att kostnaden från och med i år inte bokas upp. *ll*

ll *AR*

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	64 400	62 500
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	9 182	12 290
Summa	76 582	77 790

Medelantalet anställda

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

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-7 537 880	-6 555 597
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 520 163	-7 537 880
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	105 578 293	106 560 576

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

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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-588 300	-550 625
Årets avskrivningar	-37 675	-37 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-625 975	-588 300
Utgående redovisat värde markanläggningar	132 525	170 200

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

hA AR 04

Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	26 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	26 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 184	-26 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 184	-26 184
Utgående redovisat värde	-	-

Not 7 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	43 050	5 306
Fordran boende el och vatten	381 462	296 202
Avräkning HSB NV Skåne	1 594 142	667 206
Summa	2 018 654	968 714

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	-	3 676
Resurs Bank	869 355	864 156
Svea Bank	-	827 110
Summa	869 355	1 694 942

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,42 %	2020-04-24	2020-04-24	-	6 580 000
Swedbank Hypotek	1,63 %	2021-12-22	2021-12-22	8 193 000	8 353 000
Swedbank Hypotek	1,02 %	2020-08-25	2020-08-25	-	5 637 452
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	8 685 000	8 905 000
Stadshypotek	1,67 %	2022-03-30	2022-03-30	3 674 991	3 874 991
SBAB	2,16 %	2025-05-28	2025-05-28	7 489 000	7 489 000
SBAB	1,91 %	2023-12-08	2023-12-08	8 973 000	9 093 000
Stadshypotek	1,13 %	2026-04-30	2026-04-30	6 490 000	-
Stadshypotek	0,70 %	2024-09-01	2024-09-01	5 449 952	-
Summa				48 954 943	49 932 443
Varav kortfristig del				9 103 000	12 757 452
Varav långfristig del				39 851 943	37 174 991

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 43,6 miljoner kr om fem år *ll*

ll ARB

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Underskrifter

Höganäs, 2021-03-26.



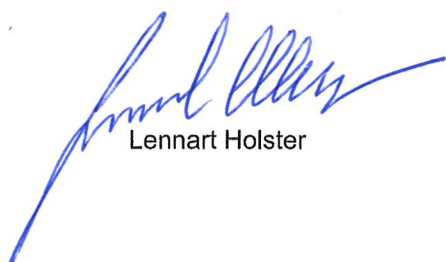
Göran Sjöstrand



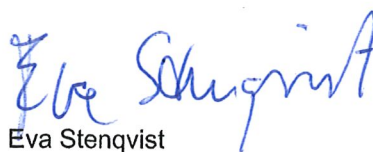
Peter de Bellmond



Ann Roos

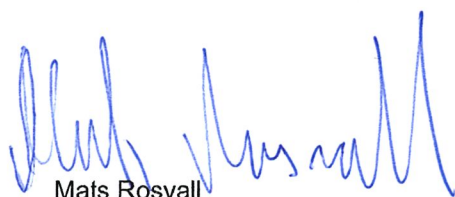


Lennart Holster



Eva Stenqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-4-01.



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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.

ML

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

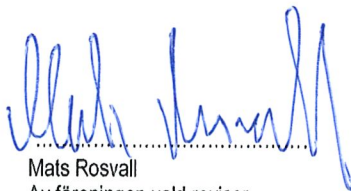
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 den 01/4 2021



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.

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.

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 is no 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 betalats för bostadsrätter i föreningen under en viss period.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne