



# ÅRSREDOVISNING

2024

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor

# DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

## Vem beslutar om vad?

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

## Vad går årsavgiften till?

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

## Ditt underhållsansvar

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

## Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida [hsbnvs.se](https://hsbnvs.se).



# HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293, har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Tre Gudor är ett modernt bostadsområde mitt i en gammal by och byggdes 2001 på ett skolområde i Gamla Viken. Området som bostäderna ligger på har en spännande, omväxlande och högst levande historia. Området inrymmer 58 lägenheter med olika storlekar, 112 kvm, 88, 5 kvm, 81 kvm samt 77 kvm. Den totala bostadsytan är 5 696 m<sup>2</sup>. Till varje lägenhet hör en carport med sammanbyggt förråd. Föreningen äger och förvaltar en övervägande del av grönområdena runt husen. Föreningen sköter förvaltningen och driften av lekplatsen på föreningens område.

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av HSB Skåne samt representater från Tre Gudors styrelse. Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Följande har gjorts under året:

- Byte carportsbelysning och trappbelysning för etagehusen
- Byte av yttre fönsterlister på fasta partier, ca 30 procent av fönstren. Fas 1 av 3.
- Oljning av mahognyfönster, Selmas Guda
- Underhåll av lekplats
- Service av värmepannor och golvvärme
- Ventilationsrengöring i samtliga lägenheter
- Beskränning av de flesta av föreningens träd (ej äppleträden).
- Underhåll av föreningens staket
- Renovering av två boulebanor.

Följande underhåll planeras för de närmsta fem till tio åren:

- Byte av avloppspump.
- Stamspolning avlopp.
- Byte av yttre fönsterlister.
- Byte av takpapp på miljöhus och cykelförråd.
- Oljning av mahognyfönster Valborgs Guda och Signes Guda
- Byte av belysningsarmaturer på fasader.
- Byte av belysningspollare.
- Byte av lekplatsutrustning.

### Ekonomi

Årets resultat blev 721 905 kr, jämfört med 1 088 854 kr förra året. Skillnaden mellan åren förklaras främst av högre kostnader för räntor och underhåll. Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 4 %. Två av lånen har bundits om under året och i samband med det gjordes även en extra amortering på 500 000 kr. Den 1 januari 2025 höjdes årsavgiften med 4 %.

### Medlemsinformation

Vid årets början var medlemsantalet 82 och vid årets slut 86. Ordinarie föreningsstämma hölls 11 juni 2024.

Vid årets slut utgjordes styrelsen av Gun Larsson (ordförande), Bo Altinius, Joakim Nilsson, Karin Markenholm samt Margareta Tello Mateo. Föreningsvald revisor har varit Peter de Bellmond, 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 9 arbetsgrupper: Lampgruppen, Lekplatsgruppen, Snögruppen, Brevlådegruppen, Parkgruppen och Boulegruppen, under året har tre nya grupper tillkommit för fönster, värmepannor och solpaneler.

Från februari 2025 ändras kvartalsdebiteringen av el & vatten till månadsavläsning för att medlemmarna ska få en jämnare kostnadsdebitering och ett bättre likviditetsflöde för föreningen.

Upphandling för en installation av solpaneler på föreningens miljöhus och cykelförråd sker under våren 2025 och beslut om en eventuell installation kommer att ske genom en extrastämma 28 april. Styrelsen informerar medlemmarna löpande om genomförda och planerade aktiviteter samt om styrelsens arbete. Under året har 12 medlemsinfon delats ut och styrelsen har haft 11 protokollförda möten.

Under året har två trädgårdsdagar ägt rum, en under hösten och en under våren. I augusti arrangerades en uppskattad och välbesökt sommarfest med paella.

All väsentlig information om föreningen finns på [www.tregudor.se](http://www.tregudor.se).

### Mål för verksamheten

Styrelsen har under året arbetat fram mål för bostadsrättsföreningens verksamhet för att t ex stärka föreningens identitet på bostadsmarknaden. Detta gör vi genom:

- Löpande skötsel och översyn av grönområden samt fastigheter för att bibehålla områdets unika karaktär och arkitektur.
- Löpande och tydlig information till medlemmar, återkoppling vid felanmälningar, information om pågående och planerat underhåll.
- Lättillgänglig information i samband med överlåtelse till mäklare, kreditinstitut och nya medlemmar.
- Aktivt arbeta med frågor kring trivsel och trygghet. Vi samarbetar med HSB och Höganäs kommun.

Vi är med i nätverket Grannar mot Brott och har därigenom kontakt med polis och försäkringsbolag.

- Ha en jämn och för medlemmarna gynnsam avgiftsutveckling över tid genom;
  - Konkurrensutsatt upphandling.
  - Kontinuerlig kostnadsuppföljning och att aktivt arbeta med planerat underhåll.
  - Att arbeta med driftoptimering.
  - Kontinuerlig bevakning av betalningsströmmar och likviditet.
  - Att följa en amorteringsplan samt, när möjlighet finns, öka amortering.

Detta arbetar vi fortlöpande med under året med stöd av expertis hos HSB Nordvästra Skåne.

## Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	6 367	5 847	5 835	4 764
Årets resultat, tkr	722	1 089	853	-2 950
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	73	171	137	-2 842
Soliditet, %	55	54	53	52
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	1 118	1 026	1 024	836
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	93	-	-
Energikostnad, el, VA, kr/kvm	185	191	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	8 070	8 356	8 730	8 928
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	8 070	8 356	8 730	8 928
Räntekänslighet, %	9	9	10	11
Sparande, kr/kvm	409	371	-	-
Överlåtelsevärde, kr/kvm	42 016	34 322	36 061	28 117

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

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I nyckeltalet rörande årsavgiftsnivå (2022-2024) ingår el, värme (el), vatten och bredband som debiteras medlemmarna separat via avierna.

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd (2023) som inte är en del av den normala verksamheten.

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

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

Under året har 3 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	1 634 121	-409 207	1 088 854
Disposition enligt stämmobeslut			1 088 854	-1 088 854
Från fond för yttre underhåll		-617 233	617 233	
Till fond för yttre underhåll		1 266 000	-1 266 000	
Årets resultat				721 905
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 501 000</b>	<b>2 282 888</b>	<b>30 880</b>	<b>721 905</b>

### Resultatförändring efter disposition av underhåll

	2024	2023
Årets resultat	721 905	1 088 854
Uttag ur Fond för yttre underhåll	617 233	402 225
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 266 000	-1 320 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>73 138</b>	<b>171 079</b>

## Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	30 880
Årets resultat	721 905
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>752 785</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	6 367 435	5 846 723
Övriga rörelseintäkter	2	11 879	450 415
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 379 314</b>	<b>6 297 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 472 284	-3 169 194
Övriga externa kostnader	4	-274 528	-272 799
Personalkostnader och arvoden	5	-102 788	-95 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-991 638	-1 022 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 841 238</b>	<b>-4 560 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 538 076</b>	<b>1 736 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		72 308	73 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-888 479	-721 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-816 171</b>	<b>-647 847</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>721 905</b>	<b>1 088 855</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>721 905</b>	<b>1 088 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>721 905</b>	<b>1 088 854</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	6		
Byggnader och mark		101 649 161	102 631 444
Markanläggning		13 125	19 500
Inventarier, verktyg och installationer		2 980	5 960
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 665 266</b>	<b>102 656 904</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i HSB Nordvästra Skåne	7	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>101 665 766</b>	<b>102 657 404</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	2 663 498	2 642 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 179	109 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 808 677</b>	<b>2 751 702</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	9	1 063 592	-
<b>Kassa och bank</b>	10	404 853	1 423 008
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 277 122</b>	<b>4 174 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 942 888</b>	<b>106 832 114</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		2 282 888	1 634 121
Summa bundet eget kapital		57 783 888	57 135 121
<b><i>Balanserad vinst</i></b>			
Balanserat resultat		30 880	-409 207
Årets resultat		721 905	1 088 854
Summa fritt eget kapital		752 785	679 647
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 536 673</b>	<b>57 814 768</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	26 272 991	34 521 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 272 991</b>	<b>34 521 991</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 691 952	13 072 952
Leverantörsskulder		413 974	433 294
Aktuella skatteskulder		48 445	63 087
Övriga skulder	12	-	355 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		978 853	571 022
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 133 224</b>	<b>14 495 355</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 942 888</b>	<b>106 832 114</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	721 905	1 088 854
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	991 638	1 022 938
	<u>1 713 543</u>	<u>2 111 792</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 713 543</b>	<b>2 111 792</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 847	22 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	18 869	369 766
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 695 565</b>	<b>2 503 641</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 630 000	-2 130 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 630 000</b>	<b>-2 130 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>65 565</b>	<b>373 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 526 273</b>	<b>3 152 632</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 591 838</b>	<b>3 526 273</b>

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Avräkningskonto HSB Nordvästra Skåne klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

#### Anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

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

## Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 255 376	5 053 284
Debiterade kostnader el & vatten	955 459	636 839
Bredband	156 600	156 600
<b>Summa</b>	<b>6 367 435</b>	<b>5 846 723</b>

Intäkterna för debiterade kostnader el och vatten är exklusive moms. Totalkostnaden för medlemmarna innehåller även moms. Denna moms särredovisas och avräknas mot momsens på föreningens kostnader för el och vatten. I debiterade kostnader är perioden november - december uppbokad med 2/3 av den debitering som sker i april 2025, för perioden november 2024 - januari 2025, då det inte går att få avläsningen per siste december.

Föregående år betalade föreningen ut 284 000 kr ex moms i elstöd till medlemmarna vilket förklarar att posten debiterade kostnader el & vatten 2023 är lägre.

Den 1 januari 2024 höjdes årsavgiften med 4 %. I årsavgiften ingår parkeringsplats. Medlemmarna debiteras separat för el, värme, vatten samt TV-avgift och bredband via avierna.

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Övriga debiterade avgifter	956	5 256
Övriga intäkter	10 923	445 159
<b>Summa</b>	<b>11 879</b>	<b>450 415</b>

Övriga debiterade avgifter avser andrahandsavgifter.

Övriga intäkter 2024 avser ersättning för medlemsaktivitet från HSB. Övriga intäkter 2023 avser utbetalning av elstöd från Skatteverket med 399 632 kr, ersättning för medlemsaktivitet från HSB, återbäring från Länsförsäkringar samt intäkt för markskötsel.

## Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El & vatten	1 053 785	1 085 890
Renhållning	98 907	124 595
Fastighetsservice	371 610	310 501
Försäkring	62 658	122 727
Kommunikation	155 036	155 036
Löpande underhåll	608 231	476 009
Planerat underhåll	617 233	402 225
Fastighetsskatt	504 824	492 211
<b>Summa</b>	<b>3 472 284</b>	<b>3 169 194</b>

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

I posten fastighetsservice ingår både fastighetsservice och fastighetsförvaltning. Fastighetsservice köps in från Y & B Lilja, Fastighetsrelaterade Stödtjänster samt HSB NV Skåne.

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningskostnader	205 482	204 951
Arvode extern revisor	16 000	11 500
Medlemsverksamhet	53 046	56 348
<b>Summa</b>	<b>274 528</b>	<b>272 799</b>

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

## Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

### Arvodet, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	76 200	71 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Övriga arvoden	4 000	6 000
Sociala kostnader	17 588	13 505
<b>Summa</b>	<b>102 788</b>	<b>95 505</b>

Styrelsearvode betalas ut från stämma till stämma. I bokslutet finns ingen kostnad upptagen för perioden juni 2024-december 2024.

### Medelantalet anställda

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

## Not 6 Materiella anläggningstillgångar

### Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-11 467 012	-10 484 729
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 449 295	-11 467 012
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>101 649 161</b>	<b>102 631 444</b>

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

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	72 266 000	124 497 000	196 763 000
<b>Summa</b>	<b>72 266 000</b>	<b>124 497 000</b>	<b>196 763 000</b>

### Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	758 500	758 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-739 000	-701 325
Årets avskrivningar	-6 375	-37 675
Utgående ackumulerade avskrivningar	-745 375	-739 000
<b>Utgående redovisat värde markanläggningar</b>	<b>13 125</b>	<b>19 500</b>

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

### Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	41 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 084	41 084
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 124	-32 144
Årets avskrivningar	-2 980	-2 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 104	-35 124
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 980</b>	<b>5 960</b>

### Not 7 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2024-12-31	2023-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 430	38 561
Fordran boende el och vatten	506 675	500 262
Avräkning HSB NV Skåne	2 123 393	2 103 265
<b>Summa</b>	<b>2 663 498</b>	<b>2 642 088</b>

## Not 9 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	1 063 592	-
<b>Summa</b>	<b>1 063 592</b>	<b>-</b>

Från och med året bokslut bokas fastränteplaceringar som en kortfristig placering. Föregående år bokades motsvarande som kassa och bank.

## Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken	404 853	1 423 008
<b>Summa</b>	<b>404 853</b>	<b>1 423 008</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	0,92 %	2027-09-30	2027-09-30	7 805 000	8 025 000
Stadshypotek	2,59 %	2028-03-30	2028-03-30	2 874 991	3 074 991
SBAB	2,16 %	2025-05-28	2025-05-28	7 489 000	7 489 000
Stadshypotek	1,13 %	2026-04-30	2026-04-30	6 010 000	6 130 000
Stadshypotek	3,08 %	2025-09-01	2025-09-01	3 949 952	4 699 952
Stadshypotek	0,87 %	2026-04-30	2026-04-30	2 790 000	2 850 000
Stadshypotek	1,22 %	2029-12-30	2029-12-30	7 553 000	7 713 000
Stadshypotek	3,02 %	2025-03-09	2025-12-09	7 493 000	7 613 000
<b>Summa</b>				<b>45 964 943</b>	<b>47 594 943</b>

Varav kortfristig del	19 691 952	13 072 952
Varav långfristig del	26 272 991	34 521 991

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

## Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

## Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	355 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>355 000</b>

Avser utbetalning av elstöd till medlemmarna.

## **Digitala underskrifter**

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

Höganäs

Gun Larsson

Joakim Nilsson

Bo Altinius

Karin Markenholm

Margareta Tello Mateo

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

Peter de Bellmond  
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Verifikat

Transaktion 09222115557543035192

## Dokument

212 Tre Gudor ÅR 2024 digital sign.pdf  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2025-03-31 14:10:07 CEST (+0200) av HSB  
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
Färdigställt 2025-04-08 12:33:26 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)  
HSB Nordvästra Skåne  
e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Gun Larsson (GL)  
gu.larsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gun  
Inger Charlotta Larsson"  
Signerade 2025-04-01 13:25:39 CEST (+0200)

Bo Altinius (BA)  
baltinius@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo  
Thorsson Altinius"  
Signerade 2025-03-31 16:38:28 CEST (+0200)

Joakim Nilsson (JN)  
nilssjo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif  
Joakim Nilsson"  
Signerade 2025-04-02 11:17:52 CEST (+0200)

Karin Markenholm (KM)  
karin.markenholm@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Karin Margareta Markenholm"  
Signerade 2025-03-31 14:34:04 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557543035192

Margareta Tello Mateo (MTM)  
margareta.tello@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Margareta Elisabeth Tello Mateo"  
Signerade 2025-04-04 12:27:13 CEST (+0200)

Peter de Bellmond (PdB)  
ml45123@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER DE BELLMOND"  
Signerade 2025-03-31 16:50:04 CEST (+0200)

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



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"AFRODITA DORINA CRISTEA"  
Signerade 2025-04-08 12:33:26 CEST (+0200)

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Gudor i Viken för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 överträdelse 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter De Bellmond  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557543033638

## Dokument

212 RB 2024 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-03-31 14:02:30 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-04-08 12:32:32 CEST (+0200)

## Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

## Signerare

Peter de Bellmond (PdB)

ml45123@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"PETER DE BELLMOND"

Signerade 2025-04-06 10:56:48 CEST (+0200)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-04-08 12:32:32 CEST (+0200)

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



# ORDLISTA

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

## Likviditet

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

## Slutligen

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





**HSB – där möjligheterna bor**

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne