



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Trehöjden med säte i Järfälla org.nr. 769616-8454 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Kallhäll 6:95	2007-06-19	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4134
26	lokaler (inkl. förråd)	897
13	lägenheter (hyresrätt)	781
4	garageplatser	0
71	p-platser	0
Totalt 184 objekt		5812

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 17 st 2 rok, 51 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Frid	Ordförande	2012-05-15	
Birgitta Johnson	Ledamot	2012-05-15	
Lena Järefäll	Ledamot	2012-05-15	
Olavi Veijo	Ledamot	2012-05-15	
Johan Johansson	Ledamot	2020-05-14	2022-07-06
Faisal Lugh	Ledamot	2022-11-22	
Sara Jidenius	Ledamot	2018-09-14	
Erik Grésau	Ledamot	2019-06-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Ann-Sofie Frid
Lena Järefäll
Birgitta Johnson
Erik Grésau

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit: Mikael Edberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne Dahlén, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16 . På stämman deltog 11 medlemmar, vara 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Årsavgiften höjdes med 2% 1 januari 2022

Under 2022 har föreningen genomfört följande åtgärder:

Utbyte till ny värmexlaren i föreningens undercentral.
Fläktbyte i taket på Restaurang House We.
Införskaffat 5st laddplatser med skyltning om tidsbegränsad laddning av elbilar
Installerat postboxar i samtliga fastigheter
Rullat ut gräsmatta över kolboxen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2023:

Tvätta balkonger
Färdigställa föreningslokalen med inredning
Upphandla trädgårdsskötsel

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	144	171	296	208	184
Skuldsättning, kr/kvm	6 079	6 148	6 217	6 286	6 359
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	279	269	216	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	752	702	532	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	923	905	888	874	849
Totala intäkter, kr/kvm	931	915	887	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 391	5 348	5 183	5 097	4 979
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	104	1 040	524	120
Soliditet, %	45	45	45	44	43

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	28 918 876	0	0	28 918 876
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 024 278	0	0	3 024 278
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 608 341	0	-129 242	1 479 099
S:a bundet eget kapital, kr	33 551 495	0	-129 242	33 422 253
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 901 552	104 119	129 242	-2 668 191
Årets resultat, kr	104 119	-104 119	-214 732	-214 732
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 797 433	0	-85 490	-2 882 923
S:a eget kapital, kr	30 754 062	0	-214 732	30 539 330

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 84 000 kr samt ianspråktagande skett med 213 242 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 668 190
Årets resultat, kr	-214 732
Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	369 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 664 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 664 172

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

*

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 390 885	5 347 681
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 481 689	-4 098 664
Övriga externa kostnader	Not 3	-106 012	-69 036
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-151 187	-151 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-679 289	-679 289
Summa rörelsekostnader		-5 418 177	-4 998 218
Rörelseresultat		-27 292	349 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	19 694	7 650
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-207 134	-252 993
Summa finansiella poster		-187 440	-245 343
Årets resultat		-214 732	104 119

* Vissa siffror i jämförelseår 2021 stämmer inte med tidigare årsredovisning pga. Ändrad kontoplan, i.o.m. fusionen mellan HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	59 997 284	60 676 574
	<u>59 997 284</u>	<u>60 676 574</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>59 997 284</u>	<u>60 676 574</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	7 223	14 447
Not 8	2 935 578	6 404 034
Not 9	<u>312 668</u>	<u>137 552</u>
	3 255 470	6 556 032

Kortfristiga placeringar

Not 10	3 000 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 11	1 042 500	1 016 668
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>7 297 969</u>	<u>7 572 701</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>67 295 254</u>	<u>68 249 275</u>
-------------------	-------------------

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 943 154	31 943 154
Yttre underhållsfond		1 479 099	1 608 341
		<u>33 422 253</u>	<u>33 551 495</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 668 190	-2 901 552
Årets resultat		-214 732	104 119
		<u>-2 882 922</u>	<u>-2 797 432</u>
Summa eget kapital		<u>30 539 331</u>	<u>30 754 063</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 932 790	24 332 790
		<u>23 932 790</u>	<u>24 332 790</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	11 400 000	11 400 000
Leverantörsskulder		353 562	367 803
Skatteskulder		2 761	0
Övriga skulder	Not 14	294 258	340 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	772 552	1 054 117
		<u>12 823 133</u>	<u>13 162 422</u>
Summa skulder		<u>36 755 923</u>	<u>37 495 212</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 295 254</u>	<u>68 249 275</u>

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

	2022-01-01	2021-01-01
Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-214 732	104 119
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	679 289	679 289
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>464 558</u>	<u>783 409</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-143 909	-18 248
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-339 289	454 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-18 641</u>	<u>1 219 727</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-400 000</u>	<u>-400 000</u>
Årets kassaflöde	-418 641	819 727
Likvida medel vid årets början	7 396 698	6 576 971
Likvida medel vid årets slut	6 978 057	7 396 698

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

2022 | ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 817 440	3 742 656
Hyror	1 515 259	1 520 894
Bredband	2 655	0
Övriga intäkter	55 531	84 131
Bruttoomsättning	<u>5 390 885</u>	<u>5 347 681</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	722 271	722 019
Reparationer	808 179	669 185
El	287 369	201 180
Uppvärmning	996 177	1 010 819
Vatten	336 125	358 845
Sophämtning	199 870	200 483
Fastighetsförsäkring	96 644	92 927
Kabel-TV och bredband	54 640	41 646
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	164 417	155 717
Förvaltningsarvoden	423 146	409 981
Övriga driftkostnader	23 099	22 620
Planerat underhåll	369 750	213 242
	<u>4 481 689</u>	<u>4 098 664</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	2 180
Förbrukningsinventarier och varuinköp	51 258	4 959
Administrationskostnader	13 717	23 161
Extern revision	10 969	10 476
Konsultkostnader	1 807	0
Medlemsavgifter	28 260	28 260
	<u>106 012</u>	<u>69 036</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	116 454	112 900
Revisionsarvode	5 000	5 000
Sociala avgifter	29 733	33 329
	<u>151 187</u>	<u>151 229</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 623	5 780
Ränteintäkter HSB bunden placering	10 633	0
Övriga ränteintäkter	5 437	1 870
	<u>19 694</u>	<u>7 650</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	206 594	252 333
Övriga räntekostnader	540	660
	<u>207 134</u>	<u>252 993</u>

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 527 363	51 527 363
Ingående anskaffningsvärde mark	16 415 825	16 415 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 943 188	67 943 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 266 614	-6 587 325
Årets avskrivningar	-679 289	-679 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 945 904	-7 266 614
Utgående redovisat värde	59 997 284	60 676 574
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 262 000	2 890 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	17 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	572 000	572 000
Summa taxeringsvärde	76 234 000	57 662 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	21	92
Skattefordran	0	5 939
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 935 557	6 380 030
Övriga fordringar	0	17 973
	2 935 578	6 404 034
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	302 035	137 552
Upplupna intäkter	10 633	0
	312 668	137 552
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 000 000	0
	3 000 000	0
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	525 558	522 073
Swedbank	516 942	494 595
	1 042 500	1 016 668

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
Swedbank	2755659436	3,69%	2025-12-22	11 000 000	0
Swedbank	2950801817	0,58%	2023-09-25	11 000 000	0
Swedbank	2953200868	0,70%	2025-11-25	13 332 790	400 000
				35 332 790	400 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				33 332 790
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				23 932 790
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.				
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut			38 718 790	38 718 790
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
	Kortfristig del av långfristig skuld			11 400 000	11 400 000
				11 400 000	11 400 000
Not 14	Övriga skulder				
	Depositioner			29 400	29 400
	Momsskuld			49 057	64 926
	Inre fond			196 687	227 365
	Källskatt			19 114	18 810
				294 258	340 501
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader			9 779	765
	Förutbetalda hyror och avgifter			445 657	439 882
	Övriga upplupna kostnader			317 116	613 470
				772 552	1 054 117

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Bostadsrättsförening Trehöjden

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Järfälla, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann-Sofie Frid

Birgitta Johnson

Erik Grésau

Faisal Lugh

Sara Jidenius

Lena Järefäll

Olavi Veijo

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits

Mikael Edberg
Av föreningen vald revisor

Erik Davidsson
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trehöjden , org.nr. 769616-8454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trehöjden för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Trehöjden för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Trehöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE FRID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:08:18



LENA JÄREFÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:36:02



ERIK GRÉSAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 11:31:51



BIRGITTA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 15:41:57



OLAVI VEIJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:18:50



SARA JIDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 16:33:17



FAISAL LUGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 14:05:02



MIKAEL EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:24:56



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:55:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Trehöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 13:27:05



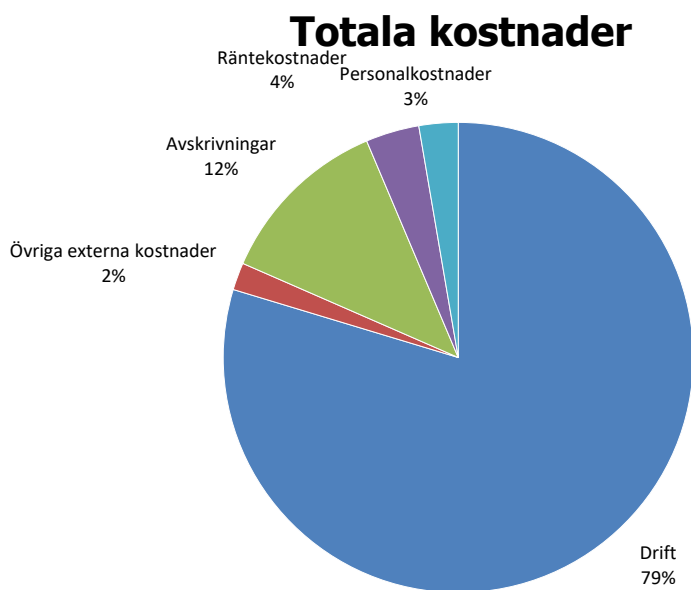
KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

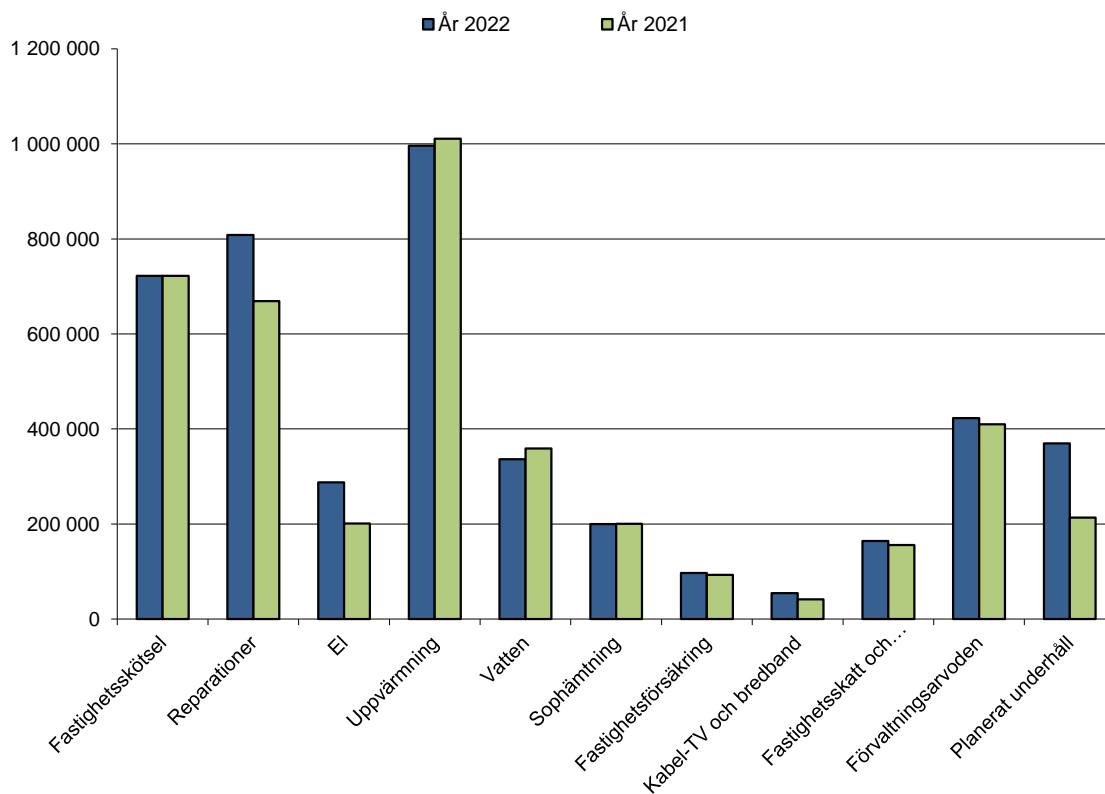
E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 16:56:27



HSB Bostadsrättsförening Trehöjden



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.