



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 307
11	lokaler (hyresrätt)	722
11	lägenheter (hyresrätt)	646
4	garageplatser	0
69	p-platser	0
Totalt 167 objekt		5 675

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 12 st 1 rok, 17 st 2 rok, 50 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Sofie Frid	Ordförande		
Birgitta Johnson	Ledamot		
Lena Järefäll	Ledamot		
Olavi Veijo	Ledamot		
Johan Johansson	Ledamot	2023-01-19	2023-03-03
Faisal Lugh	Ledamot		
Sara Jidenius	Ledamot		
Erik Grésau	Ledamot		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Sofie Frid, Lena Järefäll, Birgitta Johnson och Erik Grésau.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av samtliga i styrelsen och två tillsammans tecknar bostadsrättsföreningen.

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

Valberedning har varit: Anne Dalén och Lars Björkman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 11 medlemmar varav åtta röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Underhållstillsyn skedde 30/5 2023

Årsavgiften höjdes med 3% 1 januari 2023

Under 2023 har föreningen genomfört följande åtgärder:

Balkonger är tvättade

Införskaffat bord och stolar samt två kylar till föreningslokalen

Upphandla trädgårdsskötsel

5st parkeringsplatser med laddstoppar för elbilar är inågsatta och anslutningsmöjligheter för boende implementerade

Underhåll av gropar i asfalten runt Trehörningen.
 Besöksparkeringen vid soprummet ändras från 6 till 5 platser med bredare mått samt 1st MC parkering
 Upphandling av nytt markavtalet med större omfattning än nuvarande med vinnande bud från HSB
 Spolning av balkonger
 OVK besiktning är genomförd
 Skyddsrummet är besiktigat
 Stamspolning genomförd
 Spricka i ytterväggen mot lägenhet Trehörningen 9 är åtgärdad
 Uppförande av permanent staket för gräsområdet gaveln Trehörningen 25
 Lagning av fläkt i lokal Trehörningen 9

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under 2024:

Genomgång av Tak för eventuell upphandling
 Garageportar utbyte av befintliga portar mot nya med större skydd för inbrott

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 15 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	73	144	171	296	208
Skuldsättning, kr/kvm	6 156	6 079	6 148	6 217	6 286
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 053	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	314	279	269	216	0
Årsavgifter, kr/kvm	926	923	905	888	874
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	931	915	887	0
Nettoomsättning, tkr	5 514	5 391	5 348	5 183	5 097
Resultat efter finansiella poster, tkr	-262	-215	104	1 040	524
Soliditet, %	48	45	45	45	44

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 3 576 581 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 73 kr/m².

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	926 143	29 845 019
Upplåtelseavgifter, kr	3 024 278	0	2 238 857	5 263 135
Underhållsfond, kr	1 479 099	0	-218 750	1 260 349
S:a bundet eget kapital, kr	33 422 253	0	2 946 250	36 368 503
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 668 191	-214 732	218 750	-2 664 172
Årets resultat, kr	-214 732	214 732	-262 183	-262 183
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 882 923	0	-43 433	-2 926 355
S:a eget kapital, kr	30 539 330	0	2 902 817	33 442 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 369 750 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	-2 664 172
Årets resultat, kr	-262 183
Reservation till underhållsfond, kr	-3 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 929 955

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 929 955

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 514 437	5 386 527
Övriga rörelseintäkter	Not 3	335 359	4 358
Summa Rörelseintäkter		5 849 796	5 390 885
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 299 028	-4 346 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 629	-241 027
Personalkostnader	Not 6	-171 868	-151 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-679 289	-679 289
Summa Rörelsekostnader		-5 510 816	-5 418 177
Rörelseresultat		338 980	-27 292
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	70 660	19 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-671 824	-207 134
Summa Finansiella poster		-601 163	-187 440
Resultat efter finansiella poster		-262 183	-214 732
Resultat före skatt		-262 183	-214 732
Årets resultat		-262 183	-214 732

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 59 317 995 59 997 284

*Summa Materiella anläggningstillgångar***59 317 995 59 997 284****Summa Anläggningstillgångar****59 317 995 59 997 284**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

47 229 7 223

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 7 026 869 2 935 578

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 172 679 312 668

*Summa Kortfristiga fordringar***7 246 777 3 255 470**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

3 000 000 3 000 000

*Summa Kortfristiga placeringar***3 000 000 3 000 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 571 728 1 042 500

*Summa Kassa och bank***571 728 1 042 500****Summa Omsättningstillgångar****10 818 505 7 297 969****Summa Tillgångar****70 136 500 67 295 254**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	35 108 154	31 943 154
Fond för yttre underhåll	1 260 349	1 479 099
Summa Bundet eget kapital	36 368 503	33 422 253

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 664 172	-2 668 190
Årets resultat	-262 183	-214 732
Summa Ansamlad förlust	-2 926 355	-2 882 922

Summa Eget kapital

33 442 148 30 539 331

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	34 532 790	23 932 790
Summa Långfristiga skulder		34 532 790	23 932 790

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	400 000	11 400 000
Leverantörsskulder		548 462	353 562
Skatteskulder		8 571	2 761
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	347 692	315 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	856 837	751 330
Summa Kortfristiga skulder		2 161 562	12 823 133

Summa Skulder

36 694 352 36 755 923

Summa Eget kapital och skulder

70 136 500 67 295 254

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	338 980	-27 292
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	679 289	679 289
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	679 289	679 289
Erhållen ränta	46 410	19 694
Erlagd ränta	-673 498	-198 120

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	80 295	-143 909
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	340 103	-348 303
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	420 398	-492 212

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 165 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 765 000	-400 000

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	3 576 581	-418 641
Likvida medel vid årets början	6 978 057	7 396 698
Likvida medel vid årets slut	10 554 638	6 978 057

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftkostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 989 006	3 817 440
	Hyror bostäder	719 085	766 656
	Hyror lokaler	573 405	566 544
	Hyror garage och parkeringsplatser	239 898	230 691
	Hyror informationsöverföring	11 028	11 535
	Hyror övrigt	77 898	45 630
	Övriga primära intäkter	66 590	59 829
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 676 910	5 498 325
	Avgiftsbortfall	-93 757	-42 870
	Hysesbortfall	-68 716	-68 928
	<i>Summa</i>	-162 473	-111 798
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 514 437	5 386 527
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	286 288	0
	Övriga sekundära intäkter	49 071	4 358
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	335 359	4 358
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-516 686	-463 546
	Snö och halk-bekämpning	-288 228	-258 725
	Reparationer	-746 305	-432 652
	Planerat underhåll	0	-369 750
	Försäkringsskador	-78 872	-375 528
	EI	-210 933	-287 369
	Uppvärmning	-1 200 718	-996 177
	Vatten	-369 160	-336 125
	Sophämtning	-214 977	-199 870
	Fastighetsförsäkring	-111 141	-98 294
	Kabel-TV och bredband	-64 012	-54 640
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-170 227	-164 417
	Förvaltningsavtalskostnader	-327 768	-309 580
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 299 028	-4 346 674

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-54 789	-51 258
	Administrationskostnader	-28 051	-29 039
	Extern revision	-11 709	-10 969
	Konsultkostnader	-78 000	0
	Medlemsavgifter	-26 200	-28 260
	Föreningsverksamhet	0	-849
	Övriga förvaltningskostnader	-161 881	-120 651
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-360 629	-241 027
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-132 254	-116 454
	Sociala avgifter	-34 614	-29 733
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 868	-151 187
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 782	3 623
	Ränteintäkter HSB bunden placering	67 053	10 633
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	825	5 437
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	70 660	19 694
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-670 809	-206 594
	Övriga räntekostnader	-1 015	-540
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-671 824	-207 134

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 527 363	51 527 363
	Ingående anskaffningsvärde mark	16 415 825	16 415 825
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	67 943 188	67 943 188
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-7 945 904	-7 266 614
	Årets avskrivningar	-679 289	-679 289
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 625 193	-7 945 904
	Utgående redovisat värde	59 317 995	59 997 284
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 262 000	3 262 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	572 000	572 000
	Summa	76 234 000	76 234 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	42 718 790	42 718 790
	Varav i eget förvar	-4 000 000	-4 000 000
	Summa	38 718 790	38 718 790
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 982 910	2 935 557
	Övriga fordringar	43 959	21
	Summa Övriga fordringar	7 026 869	2 935 578
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	24 250	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 429	312 668
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 679	312 668
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	539 352	525 558
	Swedbank	32 376	516 942
	Summa Kassa och bank	571 728	1 042 500

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,69%	2025-12-22	11 000 000	0
Swedbank	4,33%	2026-09-25	11 000 000	0
Swedbank	0,7%	2025-11-25	12 932 790	400 000
			34 932 790	400 000
Långfristig del			34 532 790	
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			400 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			400 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,69%	2025-12-22	11 000 000	0
Swedbank	4,33%	2026-09-25	11 000 000	0
Swedbank	0,7%	2025-11-25	12 932 790	400 000
			34 932 790	400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			0	
Kortfristig del			400 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Depositioner	29 400	29 400
Momsskuld	77 472	49 057
Källskatt	22 911	19 114
Inre fond	196 686	196 686
Övriga kortfristiga skulder	21 222	21 222
Summa Övriga skulder	347 692	315 480

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	452 757	424 435
	Upplupna räntekostnader	8 105	9 779
	Övriga upplupna kostnader	395 975	317 116
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	856 837	751 330

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2023.

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 2023 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 2023 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 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 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Edberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trehöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE FRID

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:25:37



LENA JÄREFÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:12:41



ERIK GRÉSAU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 19:40:02



BIRGITTA JOHNSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:04:47



OLAVI VEIJO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:14:32



SARA JIDENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:12:38



FAISAL LUGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:15:55



MIKAEL EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:24:48



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:21:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Trehöjden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL EDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:27:01



KURT ERIK DAVIDSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:22:02



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.