



HSB Bostadsrättsförening Tre Kullor i Leksand

Org.nr: 716456-8557

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand med säte i Leksand org.nr. 716456-8557 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kronan 6 i Leksand med adresserna Rättviksvägen 64 A-C samt Groggatan 11A-G.

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Kronan 6 | 1988-11-28 | 1989 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1930 |
| 30 | p-platser | 0 |
| Totalt 54 objekt | | 1930 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 9 st 2 rok, 5 st 3 rok, 8 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Fastighetsskötsel samt administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|-----------------|-------------|
| Nilla Ahrman | Ordförande |
| Kerstin Bjarby | Sekreterare |
| Per Källgård | Ledamot |
| Sture Bjarby | Ledamot |
| Sofia Liljeblad | Ledamot |
| Tom Andersson | HSB-ledamot |



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nilla Ahrman, Per Källgård, Sture Bjarby och Sofia Liljebad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Nilla Ahrman, Kerstin Irene Bjarby och Sofia Liljebad.

Revisorer har varit: Terje Gudbrandsen med Lena Ihlar som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fumiko Okino (sammankallande), Agneta Lindberg samt Johanna Berglund, valda vid föreningsstämman.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Nilla Ahrman med Per Källgård som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-12-10, där man tog beslut 1 av 2 att anta HSBs normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +9,3% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten och en bilplats med motorvärmare. Fiber aviseras separat till alla bostäder.

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.

Årets underhåll

Renovering av trapphus 64A, B och C (målning, belysning, säkerhetsdörrar samt postboxar).

Dränering och grävning av ny dagvattenbrunn vid 64B samt påkoppling av stuprör.

Byte av låscylinrar

Historik, underhåll:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2018 | Renovering av föreningslokal samt inköp av möbler, byte av 1st motorvärmare, byte av vindskivor Groggatan, renovering av 2st balkonger Rättviksvägen 64B och C, målat staket Groggatan, låsbyte i föreningslokalen. |
| 2019 | OVK-besiktning, reparation av tak och bandtäckning med plåt, entrén Hjortnäs vägen 2, byte av 1st motorvärmare, lagt nytt grus och flyttat ut parkeringsplatser Hjortnäs vägen 2, reparation av 2st balkonger Rättviksvägen 64C, utfört takbehandling på Groggatan och Hjortnäs vägen, målat staket längs Groggatan och Hjortnäs vägen (Utfört av medlemmarna). |
| 2020 | Besiktning av dränering, upprättat ny energideklaration, reparerat tak och lagt bandtäckta plåt, entrén Rättviksvägen 64A, byte av 1st motorvärmare, bytt ut kallvattenrör med tillhörande isolering i tvättstugan Rättviksvägen 64B, utbyte av balkongräcke samt målning 1st balkong Rättviksvägen 64A. |
| 2021 | Byte av undercentral inklusive stamventiler, injustering och utbyte av termostater och samtliga ventiler på radiatorer. Ventilationsarbeten samt byte av yttertak Hjortnäs vägen 2. Monterat farthinder längs radhuslängan. Byte balkongdörr 64A. Byggt om grovsoprum och målat foder och dörr. Renovering av 4 st balkonger 64B och C |
| 2022 | Renovering balkong 64A. Renovering av golv och trappa 64C. Målning av balkonger 64B och C. Målning fönster och dörrar (enligt korrekta kulörer) Hjortnäs vägen 2. Målat parkeringsrutur. Bradöversyn Renovering tvättstuga inklusive byte av samtliga maskiner |

Planerat underhåll:

Enligt underhållsplan ska utvändiga renoveringar av fastigheterna utföras de närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 278 | 207 | 217 | 162 | 239 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 237 | 6 368 | 5 457 | 4 876 | 5 006 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 7 | 6 | 6 |
| Energikostnad, kr/kvm | 227 | 211 | 219 | 201 | 201 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 914 | 828 | 789 | 789 | 789 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 99 | 98 | 99 | 99 | 99 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 923 | 844 | 797 | 798 | 798 |
| Nettoomsättning, tkr | 1 772 | 1 620 | 1 538 | 1 535 | 1 541 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -89 | -389 | -74 | 1 701 | -34 |
| Soliditet, % | 27 | 27 | 31 | 34 | 25 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknad på boyta 1930,4 m² och lokalyta 0 m².

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.

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. From juli 2023 tar föreningen ut en avgift för bredband om ingår i nyckeltalet för årsavgifter. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023, vilket delvis beror på föreningens avskrivningsplan för fastigheten samt underhållskostnader under året. Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet, inga utbetalningar. Undhållskostnaderna är av periodisk karaktär och har finansierats med medel som reserverats tidigare år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 1 417 992 | 0 | 0 | 1 417 992 |
| Underhållsfond, kr | 1 060 770 | 0 | -9 768 | 1 051 001 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 2 478 762 | 0 | -9 768 | 2 468 993 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 2 485 465 | -388 939 | 9 768 | 2 106 294 |
| Årets resultat, kr | -388 939 | 388 939 | 0 | -89 136 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 096 526 | 0 | 9 768 | 2 017 158 |
| S:a eget kapital, kr | 4 575 288 | 0 | 0 | 4 486 151 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 768 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 | 2 096 526 |
| Årets resultat, kr | -89 136 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -180 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 189 768 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 2 017 158 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | 2 017 158 |
|------------------------------------|------------------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 051 002 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -79 368 kr, se resultaträkningen.

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 | 1 772 270 | 1 619 517 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 9 934 | 9 650 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 782 204 | 1 629 167 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 007 826 | -1 001 767 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -189 768 | -245 699 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -58 306 | -58 201 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -435 533 | -542 666 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 691 434 | -1 848 333 |
| Rörelseresultat | | 90 771 | -219 166 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 27 358 | 3 936 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -207 265 | -173 709 |
| Summa finansiella poster | | -179 907 | -169 773 |
| Årets resultat | | -89 136 | -388 939 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -180 000 | -139 000 |
| Disposition underhållsfond | | 189 768 | 245 699 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | 9 768 | 106 699 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | -79 368 | -282 240 |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | Not 10 | 13 988 742 | 14 135 025 |
| Mark | Not 11 | 1 575 000 | 1 575 000 |
| | | <u>15 563 742</u> | <u>15 710 025</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Aktier, andelar och värdepapper | Not 12 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>15 564 242</u> | <u>15 710 525</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | Not 13 | 0 | 13 |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | | 763 589 | 1 466 417 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 0 | 787 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>51 434</u> | <u>40 444</u> |
| | | 815 023 | 1 507 661 |
| Kassa och bank | Not 15 | 501 237 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 316 260</u> | <u>1 507 661</u> |
| Summa tillgångar | | <u>16 880 502</u> | <u>17 218 186</u> |

| Balansräkning | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | Not 16 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 1 417 992 | 1 417 992 |
| Underhållsfond | | 1 051 002 | 1 060 770 |
| | | <u>2 468 994</u> | <u>2 478 762</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 106 294 | 2 485 465 |
| Årets resultat | | -89 136 | -388 939 |
| | | <u>2 017 158</u> | <u>2 096 526</u> |
| Summa eget kapital | | <u>4 486 151</u> | <u>4 575 287</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | 8 345 366 | 12 039 190 |
| | | <u>8 345 366</u> | <u>12 039 190</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 18 | 3 693 824 | 252 824 |
| Leverantörsskulder | | 75 813 | 30 544 |
| Aktuell skatteskuld | | 14 829 | 30 450 |
| Fond för inre underhåll | | 8 055 | 8 055 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 19 | 24 913 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 231 551 | 281 836 |
| | | <u>4 048 985</u> | <u>603 709</u> |
| Summa skulder | | <u>12 394 351</u> | <u>12 642 899</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>16 880 502</u> | <u>17 218 186</u> |

| Kassaflödesanalys | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -89 136 | -388 939 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 435 533 | 542 666 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 346 397 | 153 727 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -10 190 | -3 178 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 4 276 | 32 701 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 340 483 | 183 250 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -289 250 | -758 561 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -289 250 | -758 561 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -252 824 | 1 757 176 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -252 824 | 1 757 176 |
| Årets kassaflöde | -201 591 | 1 181 865 |
| Likvida medel vid årets början | 1 466 417 | 284 553 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 264 826 | 1 466 417 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

| | |
|-----------|------|
| Byggnader | 2,3% |
|-----------|------|

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4.066.064x kr. (4.066.064 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

| Noter | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 1 742 640 | 1 598 772 |
| | Hyror | 6 000 | 6 000 |
| | Övriga avgifter; bredband | 21 024 | 0 |
| | Övriga intäkter | 2 619 | 14 745 |
| | Bruttoomsättning | 1 772 283 | 1 619 517 |
| | Hyesrabatter och övriga avdrag | -13 | 0 |
| | | 1 772 270 | 1 619 517 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Elstöd | 9 934 | 0 |
| | Återbäring försäkringsbolag | 0 | 9 650 |
| | | 9 934 | 9 650 |
| Not 4 | Driftskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 188 842 | 198 146 |
| | Reparationer | 44 269 | 28 965 |
| | El | 65 018 | 77 713 |
| | Uppvärmning | 259 564 | 226 281 |
| | Vatten | 113 429 | 104 255 |
| | Sophämtning | 64 987 | 51 752 |
| | Övriga avgifter | 86 118 | 53 939 |
| | Förvaltningskostnader | 95 106 | 157 293 |
| | Fastighetsavgift | 74 735 | 73 546 |
| | Övriga driftskostnader | 15 760 | 29 877 |
| | | 1 007 826 | 1 001 767 |
| Not 5 | Planerat underhåll | | |
| | Underhåll huskropp utvändigt | 47 140 | 0 |
| | Underhåll invändigt | 142 628 | 245 699 |
| | | 189 768 | 245 699 |
| Not 6 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 45 075 | 45 156 |
| | Revisorsarvode | 2 625 | 2 518 |
| | Sociala kostnader | 10 606 | 10 527 |
| | | 58 306 | 58 201 |
| | Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 | Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| | Byggnader | 435 533 | 542 666 |
| | | 435 533 | 542 666 |
| Not 8 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter | 27 301 | 3 936 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 57 | 0 |
| | | 27 358 | 3 936 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 207 064 | 173 709 |
| | Räntekostnader kortfristiga skulder | 201 | 0 |
| | | 207 265 | 173 709 |

| Noter | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | | |
|--|-------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| Not 10 Byggnader | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 18 416 802 | 17 658 241 | | | |
| Årets nyanskaffning, dörrar | 289 250 | 758 561 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 706 052 | 18 416 802 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -4 281 777 | -3 739 111 | | | |
| Årets avskrivningar | -435 533 | -542 666 | | | |
| Utgående avskrivningar | -4 717 310 | -4 281 777 | | | |
| Bokfört värde | 13 988 742 | 14 135 025 | | | |
| Taxeringsvärde för Kronan 6. Värdeår 1989. | | | | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 8 400 000 | 8 400 000 | | | |
| Byggnad - småhus | 4 074 000 | 4 074 000 | | | |
| | 12 474 000 | 12 474 000 | | | |
| Mark - bostäder hyreshus | 2 182 000 | 2 182 000 | | | |
| Mark - småhus | 2 289 000 | 2 289 000 | | | |
| | 4 471 000 | 4 471 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 16 945 000 | 16 945 000 | | | |
| Not 11 Mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 575 000 | 1 575 000 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 575 000 | 1 575 000 | | | |
| Bokfört värde | 1 575 000 | 1 575 000 | | | |
| Not 12 Aktier, andelar och värdepapper | | | | | |
| 1 andel i HSB Mälardalarna | 500 | 500 | | | |
| | 500 | 500 | | | |
| Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 0 | 13 | | | |
| | 0 | 13 | | | |
| Not 14 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 0 | 2 | | | |
| Övriga fordringar | 0 | 785 | | | |
| | 0 | 787 | | | |
| Not 15 Kassa och bank | | | | | |
| Bankkonto | 501 237 | 0 | | | |
| | 501 237 | 0 | | | |
| Not 16 Eget kapital | | | | | |
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 0 | 1 417 992 | 1 060 770 | 2 485 465 | -388 939 |
| Omföring av årets resultat enligt årstämma | | | | -388 939 | 388 939 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | -189 768 | 189 768 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan | | | 180 000 | -180 000 | |
| Årets resultat | | | | | -89 136 |
| Belopp vid årets slut | 0 | 1 417 992 | 1 051 001 | 2 106 294 | -89 136 |

| Noter | | 2023-12-31 | 2022-12-31 | | |
|---|-------------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 696715 | 1,09% | 2026-04-30 | 3 877 190 | 81 624 |
| Stadshypotek AB | 701612 | 0,95% | 2024-06-01 | 3 515 000 | 74 000 |
| Stadshypotek AB | 750743 | 2,00% | 2025-03-30 | 1 930 000 | 40 000 |
| Stadshypotek AB | 765104 | 3,34% | 2027-06-01 | 2 717 000 | 57 200 |
| | | | | 12 039 190 | 252 824 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 8 345 366 | |
| Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till | | | | | 10 775 070 |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 15 421 000 | 15 421 000 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 15 421 000 | 15 421 000 |
| Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 252 824 | 252 824 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 3 441 000 | 0 |
| | | | | 3 693 824 | 252 824 |
| Not 19 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 10 606 | 0 |
| Källskatt | | | | 14 307 | 0 |
| | | | | 24 913 | 0 |
| Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 157 545 | 150 166 |
| Upplupna räntekostnader | | | | 17 389 | 18 012 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | 56 617 | 113 658 |
| | | | | 231 551 | 281 836 |

Leksand, 2024

Digitalt signerad av

Nilla Ahrman

Kerstin Bjarby

Per Källgård

Sofia Liljeblad

Sture Bjarby

Tom Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Terje Gudbrandsen
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre Kullor i Leksand, org.nr. 716456-8557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand 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 revisionsssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kullor i Leksand 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. 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Leksand

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Terje Gudbrandsen
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tre Kullor i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILLA AHRMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 21:57:55



TOM ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 08:02:57



STURE BJARBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:25:01



PER KÄLLGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:06:56



SOFIA LILJEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 09:10:05



KERSTIN IRENE BJARBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:15:50



TERJE GUDBRANDSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:24:06



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:53:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tre Kullor i Leksand signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TERJE GUDBRANDSEN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:26:15

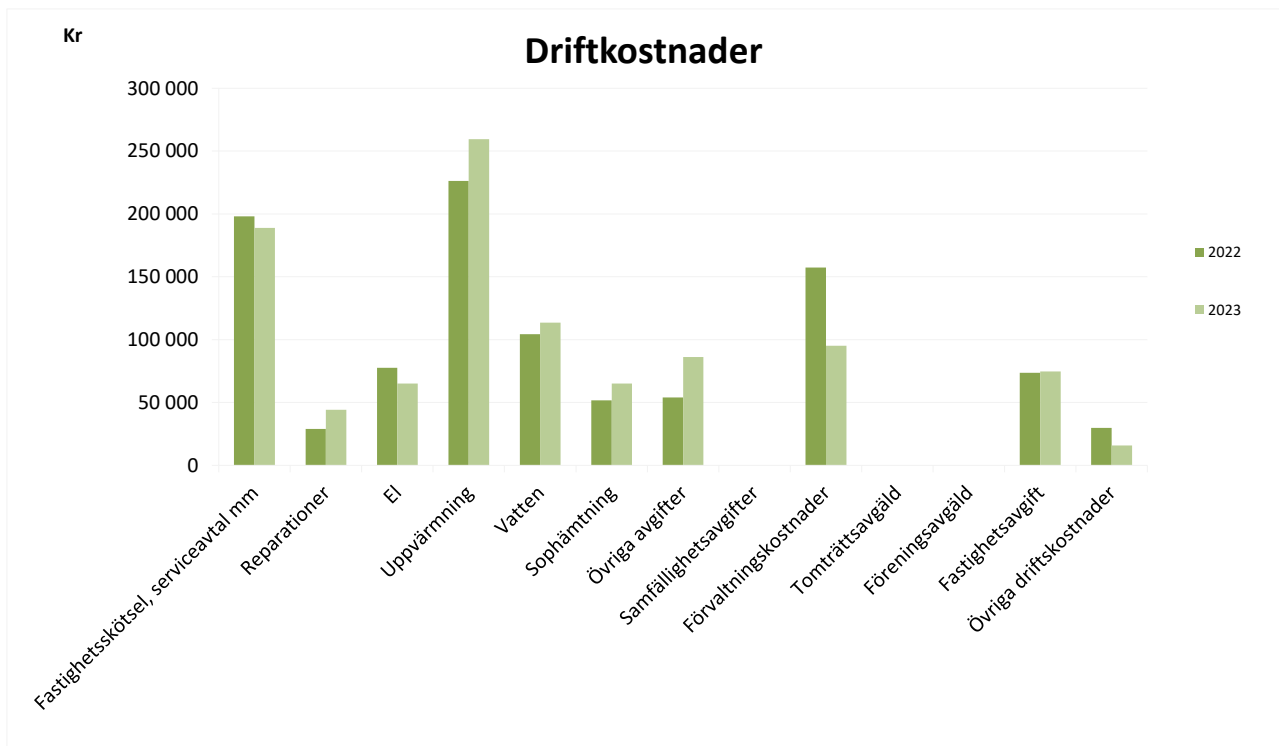
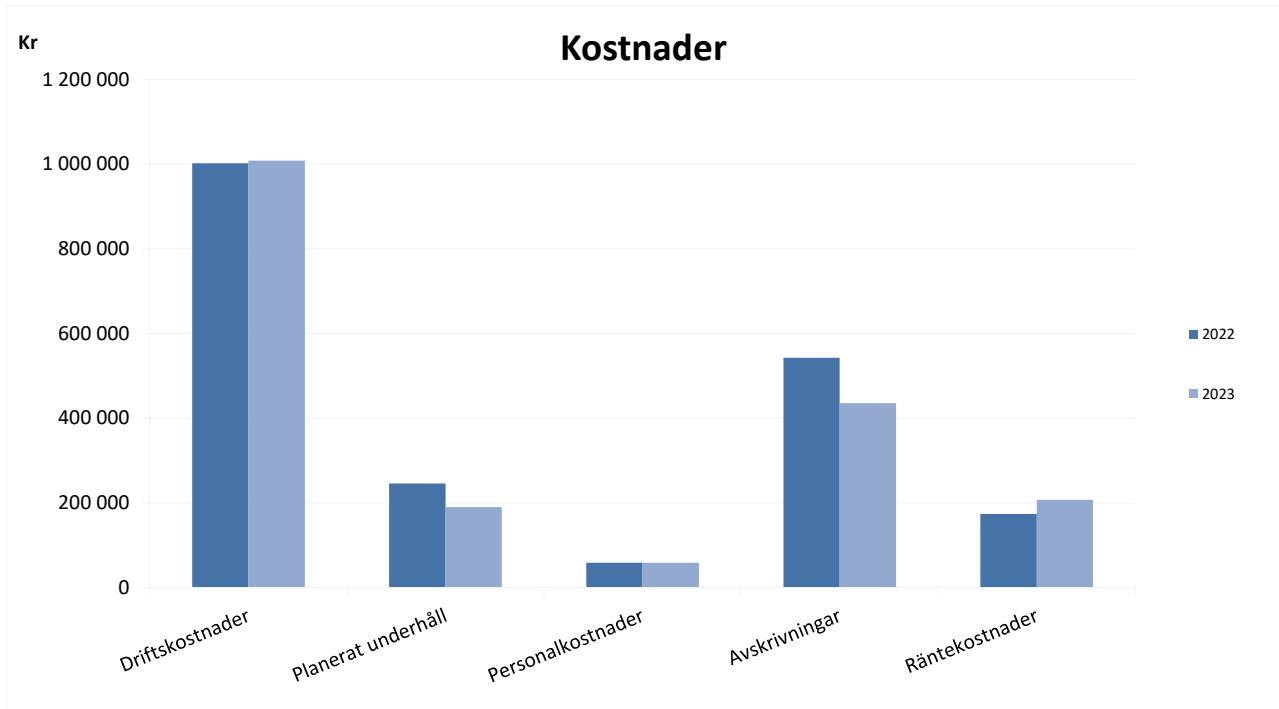


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 06:54:56







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tre Kullor i Leksand



278

KR/KVM

SPARANDE



6 237

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



227

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT




914

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 278 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Investeringsbehov kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 6237 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 7% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 227 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | Tomträtt Nej | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|  | Årsavgift 914 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta inkl. bredband (Bostadsrättsytan) | 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. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |