



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Treklövern i Finspång

 Sparande 128 kr/kvm	 Investeringsbehov 313 kr/kvm	 Skuldsättning 2 990 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 381 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 903 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
128 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
313 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 990 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
3 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
381 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
903 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Treklövern i Finspång med säte i Finspång org.nr. 725000-0135 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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Finspång kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Urmakaren 1	1946-05-07	1946
Urmakaren 11, 50%	1973-11-12	1974
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. 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
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 568
13	garageplatser	0
30	p-platser	0
Totalt 91 objekt		2 568

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Finspång Kemisten GA:1	G:A		50	Garage, Parkeringsplatser och lekplats
Totalt 1 objekt				

F.d. gemensamhetsanläggningen Tallgläntan

Sedan år 2011 äger Brf Treklövern och Brf Värplingen 50% vardera av gemensamhetsanläggningen Tallgläntans garage och parkeringsplatser. Intäkter bokförs direkt i respektive förening, medan kostnader bokförs i Brf Treklövern och faktureras Brf Värplingen med 50% per år, enligt avtal. Via Tallgläntan har Brf Treklövern 13 st garage och 30 st parkeringsplatser, varav 6 st med eluttag.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Svensson	Ordförande	2022-06-08	2024-02-20
Katarina Häll	Ordförande	2024-02-20	2024-06-07
Katarina Häll	Vice ordförande	2022-06-08	2024-02-20
Ann-Christin Wikström	Ledamot	2023-06-13	
Marcus Östrand	Ledamot	2022-06-08	
Joel Rikardsson	Ledamot	2023-06-13	
Malin Nilsson	Ledamot	2023-06-13	
Annica Edlundh	Ledamot	2024-02-21	
Anna Hagström	Ledamot utsedd av HSB	2022-06-08	
Pontus Karlsson	Suppleant	2023-06-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Häll, Marcus Östrand och Pontus Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av: Katarina Häll, Ann-Christin Wikström och Marcus Östrand.

Revisorer har varit: Anna-Maria Lövgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Styrelsen utgör valberedningen.

Som vicevärd har Tommy Carlström fungerat.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 juni 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med 6%.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utförs löpande under verksamhetsåret.

Enligt styrelsebeslut kommer årsavgifterna att höjas med 11% från och med 1 januari 2024. Eftersom föreningen har ett höjningsbehov att höja årsavgifterna med 33%, så är ett enhälligt beslut taget på att höja årsavgifterna med 11% i 3 år i rad.

Takbyte skedde i sista fastigheten under året på Nanolfsvägen 16 A.

Under verksamhetsåret har belysning och armaturer bytts ut i cykelrummen i samtliga tre fastigheter. Installation har även skett för samfälligheten Tallgläntan med 4 laddstationer, för laddning av el bilar. Bidrag för detta är ansökt till Naturvårdsverket, men än så länge har inget beslut inkommit.

Ansökan om el stöd gjordes till Skatteverket och den 18 augusti 2023 utbetalades ett belopp med 52.000 sek.

Föreningen har drabbats av försäkringsärendet i tre år i rad, nu senast brand år 2022. Ersättning för denna skada erhöll föreningen ett belopp med 1.308.716 sek i mars 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Nyinstallation av el i fastigheten och lägenheterna.
2006	Övergång till kollektiv elmätning samt byte av dörrar och låssystem.
2011	Byte av värmeventiler i Nanolfsvägen 16 B och ny entrébelysning.
2012	Samtliga balkongtak ersattes med nya. Byte av värmeventiler och termostater i Nanolfsvägen 16 C.
2013	Byte av värmeventiler och termostater i Nanolfsvägen 16 A. Renovering av fasad på garage.
2014	Byte till LED belysning i trappuppgångar. Målning av garage.
2015	Dränering.
2017	Renovering av gemensam tvättstuga. Påbörjande av renovering av gemensam bastu och dusch, vilket färdigställdes under år 2018.
2018	Byte av panel på Tallgläntan. Renoveringen av gemensam bastu och dusch blev färdigställd.
2019	Samtliga fönster och balkongdörrar byttes ut i fastigheterna. Asfaltering skedde även på Tallgläntans parkering.
2019-2020	Utförande och iordningsställande av fuktskada i styrelserum/källare.
2021	Avloppsstambyte skedde för fastighet på Nanolfsvägen 16 C. Takbesiktning skedde för samtliga fastigheterna med anledning av kommande takbyte under år 2022.
2022	Takbyte utfördes på Nanolfsvägen 16 B och 16 C. För Nanolfsvägen 16 A kommer takbytet påbörjas under våren 2023.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Styrelsen kommer att följa sin underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	128	177	116	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 990	3 097	1 973	2 012	2 073
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 990	3 097	1 973	2 012	2 073
Räntekänslighet, %	3	4	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	381	365	367	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	903	852	811	803	765
Årsavgifter/totala intäkter, %	61	88	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 478	968	853	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 430	2 287	2 168	2 138	2 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	599	-780	-506	11	-13
Soliditet, %	2	-5	6	13	13

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, årsavgifter/totala intäkter % och totala intäkter) har inte räknats ut för åren 2019-2020. Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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. 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.

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	67 800	0	0	67 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	280 103	0	101 863	381 966
S:a bundet eget kapital, kr	347 903	0	101 863	449 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	33 746	-780 320	-101 863	-848 437
Årets resultat, kr	-780 320	780 320	599 069	599 069
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-746 574	0	497 206	-249 368
S:a eget kapital, kr	-398 671	0	599 069	200 398

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 137 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	-746 574
Årets resultat, kr	599 069
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 137
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-249 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-249 368

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 422 537	2 276 003
Övriga rörelseintäkter	3	1 374 206	210 255
Summa rörelseintäkter		3 796 743	2 486 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 560 756	-2 704 050
Övriga externa kostnader	5	-184 626	-186 451
Underhåll enligt plan	6	-19 137	0
Personalkostnader och arvoden	7	-77 956	-69 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-179 142	-127 440
Summa rörelsekostnader		-3 021 617	-3 087 710
Rörelseresultat		775 126	-601 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 277	2 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 334	-181 676
Summa finansiella poster		-176 057	-178 868
Resultat efter finansiella poster		599 069	-780 320
Årets resultat		599 069	-780 320

Tilläggsupplysning

Årets resultat	599 069	-780 320
Reservering till fond yttre underhåll	-121 000	-118 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	19 137	0
Överskott	497 206	-898 320

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	7 856 445	6 785 079
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		7 856 445	6 785 079
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 856 945	6 785 579
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 076	24 833
Övriga fordringar		54 441	10 285
Avräkningskonto HSB Östra		566 309	1 319 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		162 660	83 699
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		812 486	1 438 392
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	100 000	500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		100 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		912 486	1 938 392
SUMMA TILLGÅNGAR		8 769 431	8 723 971

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 800	67 800
Fond för yttre underhåll		381 966	280 103
Summa bundet eget kapital		449 766	347 903
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-848 437	33 746
Årets resultat		599 069	-780 320
Summa fritt eget kapital		-249 368	-746 574
Summa eget kapital		200 398	-398 671
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 435 160	6 848 878
Summa långfristiga skulder		4 435 160	6 848 878
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	3 243 718	1 103 468
Leverantörsskulder		386 592	311 458
Aktuella skatteskulder		22 690	13 429
Övriga skulder	13	186 029	171 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	294 844	673 995
Summa kortfristiga skulder		4 133 873	2 273 764
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 769 431	8 723 971

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	599 069	-780 320
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	154 715	127 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	753 784	-652 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 360	-14 563
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-280 142	169 213
Kassaflöde från löpande verksamhet	346 283	-498 230
Investeringsverksamhet		
Investering i anläggningstillgångar	-1 226 081	-1 687 692
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-273 468	2 885 532
Årets kassaflöde	-1 153 266	699 610
Likvida medel vid årets början	1 819 575	1 119 966
Likvida medel vid årets slut	666 309	1 819 575

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 1,90%.

Garage 1,98%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen saknar underskottsavdrag enligt senaste lämnade inkomstdeklaration.

2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	2 318 616	2 187 072
Hyrer	122 340	101 910
Hysesbortfall	-6 970	-1 530
Avsättning till inre fond	-11 449	-11 449
Summa nettoomsättning	2 422 537	2 276 003

3 Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	7 350	11 053
Intäkt el-stöd	52 000	0
Bonus HSB	6 140	2 730
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	35 036
Ersättning från försäkringsbolag	1 308 716	161 436
Övriga rörelseintäkter	1 374 206	210 255

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	1 044 977	1 324 814
Elavgifter	220 811	209 120
Uppvärmningsavgifter	562 932	543 780
Vatten och avlopp	194 577	183 532
Sophämtning	47 622	47 556
Gemensamhetsanläggning	98 451	26 399
Försäkringar	53 964	48 459
Kabel-TV	5 256	5 256
Fastighetsskötsel	249 953	243 807
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	59 277	59 277
Övriga kostnader (Bevakningskostnader)	22 935	12 049
Summa driftskostnader	2 560 756	2 704 050
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	14 075	13 725
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	113 932	107 804
Övriga förvaltningskostnader	19 644	13 546
Konsultarvoden	4 525	9 446
Medlemsavgift HSB	20 270	20 270
Övriga kostnader, avdragsgilla	649	1 427
Möteskostnader	4 181	2 680
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	7 350	11 053
Juridisk konsult	0	2 751
Inkasso	0	3 750
Summa övriga externa kostnader	184 626	186 451
6 Underhåll enligt plan	2023	2022
Underhåll enligt plan	19 137	0
Summa underhåll enligt plan	19 137	0
7 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Arvode styrelse	56 900	45 300
Arvode vicevärd	3 000	3 500
Övriga arvoden	0	4 840
Kostnadsersättningar	1 500	0
Sociala avgifter	16 556	15 129
Övriga personalkostnader	0	1 000
Summa personalkostnader och arvoden	77 956	69 769

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 196 166	6 508 474
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000	38 000
Årets investering byggnader (2023:Takbyte hus A/2022:Takbyte hus B,C)	1 250 508	1 687 693
Årets utrangering (Takbyte)	-24 427	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 460 247	8 234 166
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 449 087	-1 321 647
Återföring utrangering (Takbyte)	24 427	0
Årets avskrivningar	-179 142	-127 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 603 802	-1 449 087
Utgående redovisat värde	7 856 445	6 785 079
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	53 000	53 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 494 000	4 494 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	146 500	146 500
Totalt taxeringsvärde	19 293 500	19 293 500
Fastighetsbeteckning: Urmakaren 1 och 50% av Urmakaren 11		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	100 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	100 000	500 000

11 Skulder till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,94	2023-10-30	0	145 500
Stadshypotek AB	2,08	2024-04-30	3 185 000	3 255 000
Stadshypotek AB	0,72	2025-12-01	365 832	369 944
Stadshypotek AB	3,71	2025-12-01	343 046	346 902
Stadshypotek AB	4,18	2026-06-01	415 000	425 000
Stadshypotek AB	2,43	2027-03-30	2 955 000	2 985 000
Stadshypotek AB	4,00	2028-06-01	415 000	425 000
			7 678 878	7 952 346
Nästa års amortering beräknas uppgå till			128 718	129 468
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			3 115 000	974 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 435 160	6 848 878
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			514 872	517 872
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			7 035 288	7 305 006
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			8 067 000	8 067 000
Summa ställda säkerheter			8 067 000	8 067 000
12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			128 718	129 468
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			3 115 000	974 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			3 243 718	1 103 468
13 Övriga skulder			2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt			17 280	14 940
Lagstadgade sociala avgifter			16 167	13 922
Medlemmars reparationsfond/inre fond			152 582	142 552
Summa övriga kortfristiga skulder			186 029	171 414
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			142 552	134 895
Uttag under året			-1 420	-3 792
Avsättning			11 449	11 449
Utgående värde			152 582	142 552

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	18 653	19 137
Förutbetalda hyror och avgifter	213 735	193 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 089	457 890
Avtalsplacerade betalningar	2 367	3 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294 844	673 995

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Katarina Häll Annica Edlundh

Ann-Christin Wikström Marcus Östrand

Joel Rikardsson Malin Nilsson

Anna Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anna Maria Lövgren
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Treklovörn i Finspång, org.nr. 725000-0135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Treklovörn i Finspång 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Treklövern i Finspång 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Finspång

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Maria Lövgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Treklövern i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATARINA HÄLL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 07:41:40



MALIN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:40:54



ANNA HAGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:50:38



JOEL RIKARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:12:17



MARCUS ÖSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:48:13



ANN-CHRISTIN WIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:39:32



ANNICA EDLUNDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 15:07:42



ANNA-MARIA LÖVGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 11:33:29



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:33:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Treklövern i Finspång signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-MARIA LÖVGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 11:37:37



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:32:41



HSB – där möjligheterna bor

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.