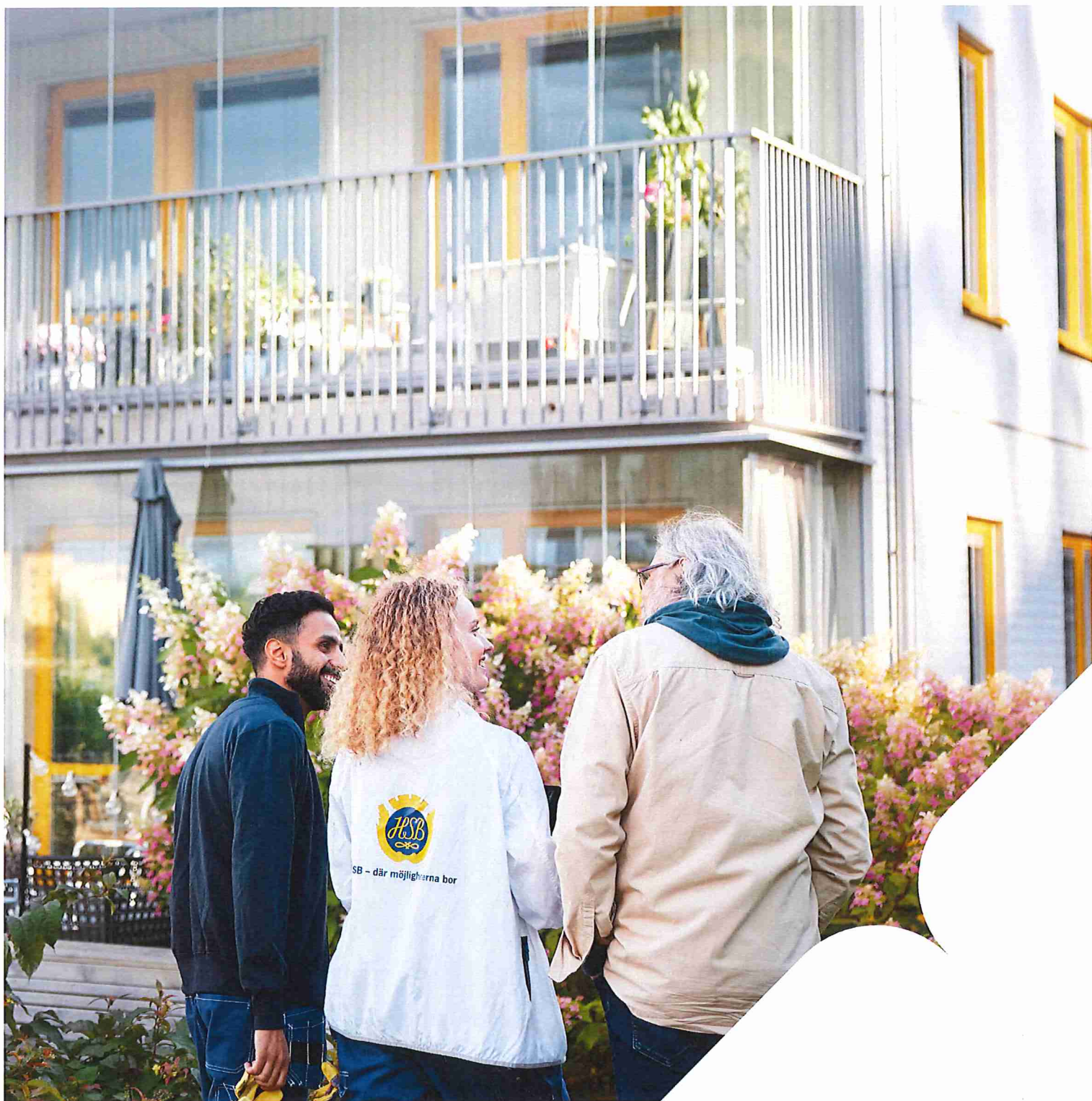




Brf Minerva 3 i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2023

DIN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

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

Vem beslutar om vad?

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

Vad går årsavgiften till?

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

Ditt underhållsansvar

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

Har du rätt försäkring?

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

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

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

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

I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrätts-

föreningar och fastighetsbolag med drygt 10 000 lägenheter.

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

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening Brf Minerva 3 i Helsingborg, org.nr 769617-9089, får härmed upprätta redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2010.

Föreningen äger fastigheten Minerva 3, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg med Södra Storgatan 19. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen har 14 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1416 kvm och 1 hyreslokal på 110 kvm. Det finns ytterligare två lokaler (förråd) i källaren på totalt 84 kvm. I lokalen med hyresrätt bedrivs restaurangverksamhet (Chateau Foret).

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 2 rum & kök: 1 st
- 3 rum & kök: 12 st
- 4 rum & kök: 1 st

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Underhåll

Stadageenlig fastighetsbesiktning har gjorts i juni 2021 av underhållsavdelningen på HSB Skåne. Föreningen har uppdaterat sin underhållsplan (HSB Skåne) under året.

Följande större underhållsåtgärder har utförts under året:

Fortsatt fönsterrenovering.

Granitblocken på nedra delen av baldakinen mot Södra Storgatan har återställts till ursprungligt utseende.

Bytt ut delar av taket på Gårdshuset.

Renoveringar av hissen.

Utbyte av en tvättmaskin.

För de närmsta tio åren planeras följande större underhållsåtgärder:

Fortsatt fönsterrenovering.

Uppputsning av fasader efter inventering.

Vid behov byta renovera delar av VVS.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till tusental.

Årets resultat uppgår till - 313 000 kr, föregående år var motsvarande - 280 000 kr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till - 372 000 kr, jämfört med - 235 000 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmsta tjugo åren.

Den siste december var behållningen på föreningens bankkonto hos SHB 780 000 kr.

1 januari hördes årsavgifterna med 30 %.

Med anledning av kraftig ökning av räntorna samt även allmänna kostnadsökningar har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning motsvarande 10% från 1/4 2024.

Under året har en del löpande underhåll utförts i egen regi av medlemmarna, bland annat under föreningens arbetsdagar vår och höst samt även frivillig insats på andra tider.

Eftersom fastigheten löpande genomgår renovering och underhåll har styrelsen beslutat att ändra redovisningsprincip från K2 till K3. Detta för att bättre avspegla värdehöjande renoveringar. Detta gjordes vid bokslutet 2022.

Upplysning förlust

Föreningens underskott 2023 beror på stora avskrivningskostnader av byggnaden samt ökade räntekostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet varför det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 200 000 kr. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2023 med 30 % och 2024 (1 april) med 10 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2023.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Anton Valtinat, ordförande

Susanne Dahl Baehring

Yngve Cerenius

Matz Rylander

Torkel Falk (avgick i början av 2024)

Suppleant har varit Stefan Eklund.

Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea på Borevision i Sverige AB. Det är alltid sittande styrelse som skriver under årsredovisningen.

Utveckling av föreningens resultat, ställning

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22, varav 14 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger fler lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr (från 2023 även hyror)	1 580	1 015	1 015	1 015
Årets resultat, tkr	-313	-280	-98	-1 524
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-372	-235	168	-
Soliditet (%)	54	54	57	57
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	936	721	721	797
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	82	-	-	-
Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm	193	-	-	-
Skuldsättning, kr/kvm	10 949	-	-	-
Räntekänslighet, %	13	-	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	12 449	-	-	-
Sparande, kr/kvm	121	-	-	-
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	-	32 135	18 259	-

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Årsavgiften beräknas bara på boendeytan som är 1 416 kvm. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1 610 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

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

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	22 639 300	3 273 305	34 923	-4 314 332	-279 532
Disposition enligt stämmobeslut				-279 532	279 532
Från fond för yttre underhåll			-13 016	13 016	
Till fond för yttre underhåll			72 000	-72 000	
Årets resultat					-313 314
Vid årets slut	22 639 300	3 273 305	93 907	-4 652 848	-313 314

Resultat efter disposition av underhåll

	2022	2021
Årets resultat	-313 314	-279 532
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	13 016	115 242
Reservering till Fond för yttre underhåll	-72 000	-71 000
Resultat efter disposition av underhåll	-372 298	-235 290

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 652 848,00
Årets resultat	-313 313,59
Balanseras i ny räkning	-4 966 161,59

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 579 944	1 244 564
Övriga rörelseintäkter	2	24 072	-
Summa rörelseintäkter		1 604 016	1 244 564
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-573 449	-671 907
Övriga externa kostnader	4	-67 613	-73 961
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-516 819	-550 249
Summa rörelsekostnader		-1 157 881	-1 296 117
Rörelseresultat		446 135	-51 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 174	3 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-782 623	-231 852
Summa finansiella poster		-759 449	-227 979
Resultat efter finansiella poster		-313 314	-279 532
Resultat före skatt		-313 314	-279 532
Årets resultat		-313 314	-279 532

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	5		
Byggnader och mark		36 814 690	37 331 508
Pågående nyanläggningar	6	1 338 877	398 787
Summa materiella anläggningstillgångar		38 153 567	37 730 295
Summa anläggningstillgångar		38 153 567	37 730 295
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		45 499	3 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 389	17 854
Summa kortfristiga fordringar		65 888	21 194
<i>Kassa och bank</i>	7	779 987	1 798 232
Summa omsättningstillgångar		845 875	1 819 426
SUMMA TILLGÅNGAR		38 999 442	39 549 721

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		25 912 605	25 912 605
Fond för yttre underhåll		93 907	34 923
Summa bundet eget kapital		26 006 512	25 947 528
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 652 848	-4 314 332
Årets resultat		-313 314	-279 532
Summa fritt eget kapital		-4 966 162	-4 593 864
Summa eget kapital		21 040 350	21 353 664
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	17 627 742	17 668 820
Leverantörsskulder		70 784	355 128
Aktuella skatteskulder		44 752	39 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		215 814	132 443
Summa kortfristiga skulder		17 959 092	18 196 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 999 442	39 549 721

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-313 314	-279 532
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	516 819	550 249
	<u>203 505</u>	<u>270 717</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	203 505	270 717
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-44 694	-1 294
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-195 886	313 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37 075	583 249
Investeringsverksamheten		
Om/tillbyggnad	-	-328 169
Pågående byggnadsverksamhet	-940 090	-398 787
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-940 090	-726 956
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 500 000
Amortering av låneskulder	-41 080	-41 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-41 080	1 458 920
Årets kassaflöde	-1 018 245	1 315 213
Likvida medel vid årets början	1 798 232	483 019
Likvida medel vid årets slut	779 987	1 798 232

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
-Byggnader	1,77 %
-Om- och tillbyggnader	4 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Inkomstskatt

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

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 320 060	1 015 428
Hyror	259 884	229 136
Summa	1 579 944	1 244 564

1 januari höjdes årsavgifterna med 30 %. Vatten och värme ingår i årsavgifterna.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga intäkter, elstöd och återbäring LF	24 072	-
Summa	24 072	-

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El (från 2023 bokas el & värme separat)	54 399	300 718
Uppvärmning	214 576	-
Vatten	42 389	32 414
Renhållning	43 132	41 920
Fastighetsservice	21 600	20 450
Försäkring	17 854	16 906
Kommunikation	17 824	15 983
Medlemsavgifter	4 340	4 340
Löpande underhåll, se specifikation	103 673	84 712
Planerat underhåll	13 016	115 242
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 646	39 222
Summa	573 449	671 907

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	67 613	73 961
Summa	67 613	73 961

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 145 243	30 145 243
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 145 243	30 145 243
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 377 714	-2 827 465
Årets avskrivningar	-516 819	-550 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 894 533	-3 377 714
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	10 563 979	10 563 979
Utgående redovisat värde byggnader och mark	36 814 689	37 331 508

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	15 200 000	10 400 000	25 600 000
Hyreshus lokaler	1 048 000	792 000	1 840 000
Summa	16 248 000	11 192 000	27 440 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	398 787	-
Årets anskaffningar fönster	800 099	368 262
Årets anskaffningar fasad	139 991	30 525
Vid årets slut	1 338 877	398 787

Fönsterprojekt kommer fortgå nästa år och slutkostnad beräknas bli ca: 2,7 Mkr. Fasadprojekt kommer det även att fortgå nästa år och slutkostnad beräknas bli ca: 220 tkr.

Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	779 987	1 798 232
Summa	779 987	1 798 232

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,88	2024-02-28	2024-02-28	4 625 000	4 625 000
SEB	4,88	2024-02-28	2024-02-28	1 000 000	1 000 000
SEB	4,82	2024-11-28	2024-11-28	1 252 742	1 293 820
SEB	4,76	2024-08-28	2024-08-28	1 500 000	1 500 000
SEB	4,77	2024-09-28	2024-09-28	9 250 000	9 250 000
Summa				17 627 742	17 668 820
Avgår kortfristig del				-17 627 742	-17 668 820
Varav långfristig del				-	-

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4,7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 17 422 342 kr om fem år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	17 700 000	17 700 000
Ställda säkerheter	17 700 000	17 700 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen det datum som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Anton Valtinat

Susanne Dahl Baehring

Yngve Cerenius

Matz Rylander

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516178467

Dokument

904 Minerva 3 årsredovisning 2023 signering.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2024-04-25 21:57:11 CEST (+0200) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2024-04-26 16:02:51 CEST (+0200)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anton Valtinat (AV)

a.valtinat@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Anton Valtinat"

Signerade 2024-04-26 06:08:02 CEST (+0200)

Susanne Dahl Baehring (SDB)

s.baehring@ekonomiforetaget.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNE DAHL BAEHRING"

Signerade 2024-04-26 15:41:14 CEST (+0200)

Yngve Cerenius (YC)

yngve@cerenius.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "YNGVE CERENIUS"

Signerade 2024-04-26 11:49:15 CEST (+0200)

Matz Rylander (MR)

matzrylander@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATZ RYLANDER"

Signerade 2024-04-26 10:59:32 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516178467

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2024-04-26 16:02:51 CEST (+0200)*

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Minerva 3 i Helsingborg, org.nr. 769617-9089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Minerva 3 i Helsingborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 05-04-2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Minerva 3 i Helsingborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.	Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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. Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: BoRevision i Sverige AB

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-04-26 14:02:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6JWQP-L7FWIH-08LE5-ZEXGH-5JL8N-82ED0

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Likviditet

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

Slutligen

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



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne