



ÅRSREDOVISNING 2009
HSB Bostadsrättsförening
TRE GUDOR
i Viken



Styrelsen för HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Pekpinnen 13 och 15 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheterna är geografiskt belägna i Viken med adress: Signes guda 2,4, 6, 8-20, Valborgs guda 1-22, 24 och Selmas guda 1-9, 11, 13-21.

Inflyttning skedde under år 2001. Föreningen har 58 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 5 696 m².

Till varje lägenhet hör en carport med sammanbyggt förråd. Föreningen har en större gemensam parkeringsplats.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök,	30 st
4 rum & kök,	28 st

Under året har 4 lägenheter överlåts.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Väsentliga händelser under året

Underhåll och reparationer

- Besiktning av lekplatsen är utförd den 24 mars 2009 av Brinkåker AB lekplatsservice i Jonstorp.
- Extra besiktning av fasaderna skedde 2008. Då konstaterades brister i fasadernas utförande och funktion. Styrelsen har stöd i denna fråga av advokat och egen besiktningsman. Under april 2009 åtgärdades ett referenshus av HSB Nordvästra Skåne och nödvändiga åtgärder definierades. Extrastämman hölls för att ta ställning till ett förlikningsavtal mellan föreningen och HSB Nordvästra Skåne avseende åtgärder av bostadshuset för att säkerställa funktionen att stå emot fukt och regn. Avtalet antogs enhälligt av stämman. Arbetena beräknas vara genomförda under 2010. Kontinuerliga besiktningar av bostadshuset under arbetets gång har utförts av föreningens besiktningsman. Förlikningsavtalet innebär att fasadens luftspalt blir säkerställd vid fasadåtgärderna. Underliggande konstruktion byts där den varit angripen. Vattenmängden i luftspalten som skall ventileras bort minimeras genom att de nya fasadskivorna är impregnerade. Dessutom har de större motstånd mot solljusets nedbrytning av den svarta färgen än de tidigare. Horisontella skarvar i skivmaterialet förses med plåtbeslag för att minska riskerna för vatteninträning. Plåtlösningarna har kompletterats för att motstå högt vattentryck. Samtliga bostäder kommer att vara försedda med nya fasader. Föreningens del i denna förlikning är 1 miljon kronor inklusive moms.
- Besiktningarna har synliggjort att staket är delvis ruttna och svampangripna.
- I samband med förekomna invändiga vattenskadorna har försäkringsbolaget synliggjort att teknikrummets golv på bottenvåningarna inte är våtrumssäkrade.

Underhållsplanen har under året fått en mindre uppdatering. En större uppdatering av underhållsplanen kommer att ske i anslutning till att åtgärderna av bostadshusen är avslutade enligt förlikningsavtalet.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Åtgärder på bostadshusen på hela Signes guda samt Valborgs guda utom etagehusen, enligt förlikningsavtalet.
- Driftskontroll på lägenheternas elpannor. Under året har föreningen fått byta 12 kompressorer + 5 som upptäcktes under 2008.
- Utbyta gungleder och stabilisering av gungfisk på lekplatsen.
- Justerad plattsättning till soprumsdörrarna, enligt krav från renhållarna.
- Omorganisering av soprummen för att separera avfallshantering från annan förvaring, enligt krav från renhållarna. Samtidigt har en anpassning och minskning av antalet sopkärl skett.
- Installation av kompletterande utrustning för att ta emot danska TV-kanaler digitalt.
- Utbytt utrustning för att ta emot TV4 Film och Kanal 5.
- Utbytt belysningsrelä i cykelförråd på Signes och Valborgs guda.
- Kontroll och åtgärd av duschavlopp på etagehusens övervåningar.
- Åtgärd av 3 st inträffade invändiga vattenskador.
- Justering av entrétak till etagehusens bottenvåning är beställd.
- Ny babygunga är beställd.

Snöskottning och halkbekämpning av gudorna har utförts av Kullabygdens Farmartjänst, Viken. Skötsel av grönytor och soprum har utförts av Y & B Lilja HB, Viken. Service av värmepannor har utförts via HSB av Electra Olle Jönsson AB i Helsingborg.

Årets resultat och ställning

Resultatet efter disposition av underhåll är -156 tkr vilket kan jämföras med föregående år då resultatet var -237 tkr.

Årets intäkter

Nettoomsättningen har ökat med 353 tkr jämfört med föregående år vilket beror på den höjning av årsavgifterna som trädde i kraft 1 januari 2009. Ränteintäkterna har minskat för 2009 med 38 tkr.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har ökat med 553 tkr vilket till största delen förklaras av att föreningen haft kostnader för advokat och utredning i samband med fasadärendet. Under året har kostnaden för fastighets- och administrativ förvaltning varit lägre än föregående år med ca 49 tkr. För övriga jämförelser se not 3 Driftskostnader.

Under året har underhåll utförts för 326 tkr och den största delen hänför sig till byte/reparation av kompressorer i elpannorna. Avsättningen till fonden uppgår till 550 tkr för 2009.

Fastighetsavgiften uppgår till 169 tkr, en ökning med 10 tkr som en följd av den indexuppräknings som sker varje år.

Byggnaderna skrivs av med en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att avskrivningarna ökar för varje år. För 2009 uppgår avskrivningarna till 184 tkr.

Posten räntekostnader är ett netto av räntekostnader med avdrag för räntebidrag. Räntekostnaderna har minskat med 453 tkr vilket främst beror på lägre rörlig ränta än föregående år. Räntebidraget fortsätter att trappas ner och uppgår till 147 tkr för 2009.

Balansställning per 2009-12-31

Likvida medel, avräkning HSB Nordvästra Skåne samt kassa/bank, uppgår till 1 347 tkr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 1 186 tkr.

Ekonomi

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	3 910	3 557	3 291	3 050
Rörelseresultat, tkr	1 941	2 270	1 764	1 994
Årets resultat, tkr	67	48	-19	719
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-156	-237	-19	719
Balansomslutning, tkr	115 091	115 268	115 363	115 312
Fond för yttre underhåll, tkr	284	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	686	624	578	535
Driftskostnader, kr/kvm	226	129	120	106
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	50	-	-	-
Lån, kr/kvm	9 951	9 997	10 042	10 085
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	17 574	20 217	19 013	16 654

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

- Fullfölja åtgärder på bostadshusen enligt förlikningsavtalet, beräknas klart 2010.
- Uppföljning av 2-års och 5-årsbesiktningens oavslutade ärenden.
- Uppföljning av teknikrummens funktion/våtrumssäkring.
- Årligt byte av 20% av lägenheternas kompressorer.
- Anpassning av underhållsplanen.
- Utbyte av ruttna staket runt parhusen.
- Oljning av mahognybågar.
- Justering av plattbeläggning på gästparkeringen.
- Komplettering av belysning i grönområde.
- Beskrining av träd.
- Rensning av imkanaler.
- Skötsel av dammen är förenklad till att under hösten endast skära ner och ta bort växtlighet.

Ekonomi

Årlig ökning av månadsavgifterna med ca tre procent är något vi medlemmar får räkna med framöver.

Under 2009 omplacerades ett lån på 13 750 000 kr. Hälften placerades i ett lån med 3-månaders ränta och den andra hälften som ett bundet lån till 2013. Vid bindningstillfället var 3-månaders räntan 1,58% och 4-års räntan 3,71%. Hälften av föreningens lån löper med 3-månaders ränta. Den låga räntan på marknaden kommer att öka under 2010. Målsättningen är att under 2010 placera mer av lånen med bunden ränta så att föreningen skall uppnå en bra balans när det gäller räntebindning.

Målsättningen är också att undvika framtida kraftiga och ojämna öknings i månadsavgiften. Husen är snart tio år, underhållet ökar och snart skall föreningen dessutom betala full fastighetsavgift (tidigare fastighetsskatt). Den årliga ökningen av månadsavgifterna är en medveten strategi för att skapa en långsiktigt hållbar ekonomi i bostadsrättsföreningen.

Ekonomisk reglering enligt förlikningsavtalet skall genomföras. Detta kommer innebära att föreningen står för 1 000 tkr som redovisas som en investering och skrivs av under ett antal år. För detta har hänsyn tagits i budgeten för 2010.

Övrigt

- Försäkringsavtalet går ut december 2010
- Förvaltningsavtalet med HSB går ut december 2010
- Finjustering av hemsidan skall genomföras

Mål för verksamheten

Styrelsen har som målsättning av skapa goda förutsättningar för en väl fungerande ekonomi där ett bra och trivsamt boende står i centrum och där funktion och trygghet är viktiga hörnpelare.

För att uppnå målen arbetar styrelsen aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur och utemiljö. Att vara lyhörd för de boende och deras intressen är mycket viktigt i detta sammanhang.

Målsättningen är också att ha låga avgifter på lång sikt. Därför är drift- och underhållskostnaderna ständigt utsatta för granskning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 2009. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar + 6 fullmakter. Extra föreningsstämma hölls den 9 juni med anledning av förlikningsavtal gällande bostadshusens funktion att stå emot fukt och regn. På extrastämman deltog 32 röstberättigade medlemmar + 11 fullmakter. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 85 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ann Roos, ordf
Michael Carlsson, v ordf
Lisbeth Lundblad, sekr
Gösta Åström
Margareta Svensson
Kirsten Wimmerstedt

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann Roos, Gösta Åström och Lisbeth Lundblad.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Anders Nilsson, auktoriserad revisor med Christer Kilefors, auktoriserad revisor, som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Ann Roos med Gösta Åström som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Göran Hallin, Lotta Hördin (sammankallande) och Birgitta Fager.

Övrigt

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende

Medlemsinformation har delats ut 10 gånger.

Information om arbetena på bostadshusen har noterats på soprumsdörrarna, 7 gånger.

Enskild information inför start av arbetet på bostadshusen har delats ut till 39 lägenheter.

Medlemsaktiviteter

Två aktivitetdagar har arrangerats, en lördagen den 18 april och en lördagen den 14 november. Under aktivitetdagarna hjälptes medlemmarna åt, under trevlig samvaro, med bl a uppsnygning av området. Aktiviteterna blandades med fika och information från styrelsen.

Allmän information om bostadshusens bristande förmåga att stå emot fukt och regn och möjligheter för föreningen att erhålla rättelser hölls den 16 mars 2009.

Övriga händelser

Elavtalet har bundits i 3 år, 2010-2012 i samarbete med HSB Malmö. Vattenfall levererar till ett fast pris på 45,32 öre/kWh + elcertificat, energiskatt och moms. Detta blir ca 98 öre/kWh. Då kommer hälften från vindkraft producerad på Lillgrund i Öresund. Tillsammans med HSB Malmö kommer vi därmed att minska vår miljöpåverkan med nästan 26 ton växthusgaser.

Hemsida för medlemsinformation har lanserats i november 2009, www.tregudor.se.

Genomgång av besiktninganmärkningar från 2-års och 5-års besiktningar har styrelsen utfört med hjälp av de boende på Signes och Valborgs guda.

Styrelsen har studerat avtal och kartmaterial för att förstå ägandegränser och skötselansvar som åligger föreningen. Tomtgränsen mot Teliatomten ligger alltför nära Signes guda. Då Telia beslöt att uppföra staket kring sin tomt flyttades detta in en bit på Teliatomten mot att föreningen sköter de delar som hamnar på föreningens sida om staketet. Parkeringsplatser som upplevts som "allmänna" på Telias tomt är inte längre tillgängliga för alla att använda.

Rengöring och inoljning av utvändiga mahognybågar har utförts av medlemmar som har haft tillfälle att hjälpa till då byggnadsställningar varit resta mot husen. Olika oljor har rekommenderats av fackhandeln. Vilken behandling som håller bäst får tiden utvisa. Framtida ansvar och metod för inoljning av mahognybågar är under utredning.

Förslag för att få bort överskottsvärme från bostäderna är under utredning. Mekanisk lösning såväl som ventilation genom nytt takfönster har studerats. Ärendet vilar tills vidare.

Styrelsen har sedan sommaren 2009 haft 4 arbetsgrupper till sin hjälp. Grupperna, bestående av medlemmar i föreningen, har ansvarat för löpande sysslor avseende lekplatsen, lampbyte på gemensamma ytor, omstart av krånglande TV-kanaler och snöskottning vid gemensamma brevlådor.

När det gäller byggfrågor och försäkringsfrågor har medlemmar bistått styrelsen.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 476 853,01
Årets resultat	67 195,40
	<hr/>
	1 544 048,41

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	550 000,00
Uttag ur Fond för yttre underhåll för årets underhållskostnader	-326 344,00
Balanseras i ny räkning	1 320 392,41
	<hr/>
	1 544 048,41

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>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 909 756	3 556 953
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-1 290 057	-737 457
Utfört underhåll	4	-326 344	-215 648
Fastighetsavgift	5	-168 593	-159 000
Avskrivningar		-184 036	-174 490
		<u>-1 969 030</u>	<u>-1 286 595</u>
Rörelseresultat		<u>1 940 726</u>	<u>2 270 358</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 784	42 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 878 315	-2 265 539
Resultat före skatt		<u>67 195</u>	<u>47 677</u>
Årets resultat		<u>67 195</u>	<u>47 677</u>

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	67 195	47 677
Uttag ur Fond för yttre underhåll för årets kostnad	326 344	215 648
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-550 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	-156 461	-236 675

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader och mark		113 094 578	113 240 689
Om- och tillbyggnader		548 450	586 375
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>113 643 028</u>	<u>113 827 064</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 643 528</u>	<u>113 827 564</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 342 678	1 183 581
Övriga fordringar	11	46 480	160 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	53 952	94 102
		<u>1 443 110</u>	<u>1 438 346</u>
Kassa och bank		4 709	2 537
Summa omsättningstillgångar		<u>1 447 819</u>	<u>1 440 883</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>115 091 347</u>	<u>115 268 447</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		284 352	-
		<u>55 785 352</u>	<u>55 501 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 476 853	1 713 528
Årets resultat		67 195	47 677
		<u>1 544 048</u>	<u>1 761 205</u>
Summa eget kapital		57 329 400	57 262 205
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	56 680 994	56 941 000
		<u>56 680 994</u>	<u>56 941 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		238 977	97 407
Skatteskulder		9 093	160 614
Övriga skulder	15	-	46 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	832 883	760 616
		<u>1 080 953</u>	<u>1 065 242</u>
Summa skulder		57 761 947	58 006 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 091 347	115 268 447

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 14	58 000 000	58 000 000
Summa	58 000 000	58 000 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd om inte annat anges nedan.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Likvidavräkningen mellan bostadsrättsföreningen och HSB Nordvästra Skåne redovisas under Kortfristiga fordringar.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningstider har tillämpats:

Anläggningstillgångar	Typ av plan	Antal år
-Byggnader	Annuitet	60
-Ombyggnader	Rak	20
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Schablonbeskattningen för bostadsrättsföreningar är slopad. I årets bokslut behöver endast ränteintäkterna tas upp för beskattning. Eftersom föreningen sedan tidigare har ett ackumulerat underskott i skatteberäkningen, utgår ingen skatt på ränteintäkterna. Föreningens underskott uppgår till 768 927 kr, en minskning med 4 784 kr jämfört med föregående år.

Noter

Not 1 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Styrelsearvoden	48 200	51 250
Sociala kostnader	6 127	6 818
Summa	54 327	58 068

Not 1 ingår även som en del i not 3, se arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Årsavgifter bostäder	3 909 756	3 554 280
Övriga intäkter	-	2 673
Summa	3 909 756	3 556 953

Not 3 Driftskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
El	136 718	91 498
Renhållning	61 760	67 284
Fastighetsservice	196 585	196 651
Förvaltningskostnader	735 417	225 606
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	54 327	58 068
Försäkringspremier	36 231	33 455
Kabel-TV avgift	36 771	33 313
Övrigt	32 248	31 582
Summa	1 290 057	737 457

Under el 2009 ingår en extra kostnad på 37 129 kr som avser en tilläggsdebitering från Vattenfall för felaktig debitering under 2008. I förvaltningskostnader ingår advokatkostnader med 558 000 kr. Av dessa är 300 000 kr uppskattade i bokslutet. I posten övrigt ingår bland annat medlemsavgift till HSB samt föreningens medlemsverksamhet.

Not 4 Underhållskostnader

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Utfört underhåll under året	326 344	215 648
Total underhållskostnad	326 344	215 648

Underhållskostnaden för räkenskapsåret 2009 är reducerad med ersättning föreningen erhållit från försäkringsbolaget för vattenskador.

Not 5 Fastighetsavgift

Föreningens fastigheter är taxerade som småhus.

Fr o m 1 januari 2009 har föreningen ett nytt taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för 2009 är det lägsta av 6 362 kr per värderingsenhet och 0,75% av taxeringsvärdet. För Brf Tre Gudor blir det lägst att räkna med det fasta beloppet. Vid nybyggnation är de fem första åren skattefria och de fem följande åren erläggs halv fastighetsavgift. Därmed blir fastighetsavgiften för föreningen 3 181 kr per värderingsenhet. Föreningen har 53 värderingsenheter.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
BoRevision	6 725	6 700
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	12 000	8 300
Differens mellan reserverat och utfall	3 638	-1 487
Summa	22 363	13 513

Not 6 ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Ränteintäkter	4 784	42 858
Summa	4 784	42 858

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Räntekostnader lån	2 022 942	2 475 567
Räntebidrag	-147 020	-210 028
Övriga finansiella kostnader	2 393	-
Summa	1 878 315	2 265 539

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	106 650 000	106 650 000
- Mark	7 350 000	7 350 000
	114 000 000	114 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-759 311	-623 865
- Årets avskrivning enligt plan	-146 111	-135 446
	-905 422	-759 311
Planenligt restvärde vid årets slut	113 094 578	113 240 689
varav byggnader	105 744 578	105 890 689
varav mark	7 350 000	7 350 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för fastighetens avskrivning år 2061.

Om- och tillbyggnader

	2009-12-31	2008-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Biluppställningsplats	758 500	671 000
-Nyanskaffningar:		
Asfaltering carport	-	87 500
	<u>758 500</u>	<u>758 500</u>
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-172 125	-134 200
-Årets avskrivning enligt plan	-37 925	-37 925
	<u>-210 050</u>	<u>-172 125</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	548 450	586 375

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	31 357 000	53 003 000	84 360 000
Summa	31 357 000	53 003 000	84 360 000

Maskiner och inventarier

	2009-12-31	2008-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:	5 719	5 719
	<u>5 719</u>	<u>5 719</u>
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 719	-4 600
-Årets avskrivning enligt plan	-	-1 119
	<u>-5 719</u>	<u>-5 719</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2009-12-31	2008-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Fyllnadsinbetalt skattekonto	-	158 214
Ränta skattekonto	56	2 449
Försäkringsfordringar	6 625	-
Fordran boende el och vatten	39 799	-
Summa	46 480	160 663

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Försäkringspremie	36 238	36 231
Räntebidrag	10 618	15 169
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	4 784	40 409
Kabel-TV-avgift	2 312	2 293
Summa	53 952	94 102

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	-	1 713 528	47 677
Disposition enligt stämmobeslut			284 352	-236 675	-47 677
Årets resultat					67 195
Vid årets slut	55 501 000	-	284 352	1 476 853	67 195

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2009-12-31	2008-12-31
Handelsbanken	2,92%	2009-09-30	2009-09-30	omplacerat	13 850 000
Swedbank Hypotek AB	4,77%	2011-08-13	2011-08-13	9 865 000	9 925 000
Swedbank Hypotek AB	4,70%	2010-08-13	2010-08-13	7 500 000	7 500 000
Swedbank Hypotek AB	5,86%	2012-06-26	2012-06-26	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,11%	2010-02-28	2010-02-28	18 666 000	18 666 000
Stadshypotek AB	1,48%	2010-03-30	2010-03-30	6 824 997	nytt lån
Stadshypotek AB	3,71%	2013-09-30	2013-09-30	6 824 997	nytt lån
Summa				56 680 994	56 941 000

Under räkenskapsår 2010 ska föreningen amortera 260 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 260 000 kr årligen.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2009-12-31	2008-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	58 000 000	58 000 000

Not 15 Övriga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Skuld till boende för el och vatten	-	46 605
Summa	-	46 605

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Elavgifter	-	193 559
Revisionsarvode	18 725	15 000
Räntekostnader lån	151 964	229 827
Advokatkostnader	300 000	-
Förutbetalda avgifter och hyror	362 194	322 230
Summa	832 883	760 616

Underskrifter

Viken, 2010-03-15.



Ann Roos



Michael Carlsson



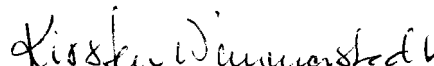
Lisbeth Lundblad



Gösta Åström



Margareta Svensson



Kirsten Wimmerstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-03-25.



Jan Anders Nilsson

Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl

BoRevision AB

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293.

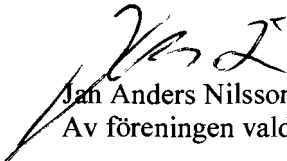
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Tre gudor i Viken för räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg, 2010-03 - 25 .


Jan Anders Nilsson
Av föreningen vald revisor


Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund