



ÅRSREDOVISNING 2010
HSB Bostadsrättsförening
Tre gudor
i Viken



Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person = företag) som ägs av föreningens medlemmar/bostadsrättshavare. Som bostadsrättshavare äger du dessutom rätten att bo i en viss lägenhet i föreningens hus.

Du som bor i bostadsrättsföreningen har stora möjligheter att påverka ditt boende. Du kan på föreningsstämman, som är föreningens högsta beslutande organ, vara med och påverka många viktiga beslut. Tillsammans med de andra bostadsrättshavarna väljer du en styrelse som har till uppgift att på bästa sätt förvalta föreningens hus och mark.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgift. Avgiften ska täcka föreningens kostnader samtidigt som föreningen ska klara att göra avsättningar till kommande planerat underhåll.

I föreningens stadgar anges bl.a. vem som har ansvar för underhållet i föreningens hus. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater). Allt annat är föreningens ansvar.



www.hsbhbg.se

Det är viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening tecknat en kollektiv tilläggsförsäkring, kolla med styrelsen. Du kan läsa mer om bostadsrättsboendet på HSBs hemsida.

HSB Nordvästra Skåne

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av föreningens styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. HSB Nv Skåne är ett fullserviceföretag med lång erfarenhet med fokus på bostadsrätter. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av våra medlemmar och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. Huvudinriktningen på verksamheten är tjänster till fastighetsägare såsom drift, underhåll, förvaltning åt bostadsrättsföreningar, renovering och ombyggnad av föreningarnas fastigheter samt nyproduktion av bostäder.

Tjänsterna kan indelas i följande grupper:



Administrativ förvaltning innebär att HSB tar hand om det ekonomiska och all administration som är en del av det dagliga i föreningen. Vi har full koll på de juridiska krav som berör föreningens ekonomiska och administrativa frågor. Vi ser alltid till föreningens bästa.

Vi hjälper föreningen med avgifts- och hyresuppbörd, löpande redovisning, budget och flerårsprognoser med resultat och likviditet, bokslut och årsredovisningar, resultatrapportering, analyser, besiktning, uppdatering av underhållsplaner och rådgivning i bostadsrättsfrågor.

Du som är medlem i HSB har också tillgång till vår allmänna rådgivning. Du har t.ex. alltid rätt att ringa HSB juristjour som är öppen vardagar mellan 12 - 14 på telefon 0771-472 472. Du hittar också bra och nyttig information på vår hemsida.

www.hsbhbg.se

Områdesförvaltning innebär bl.a. att HSB avlastar styrelsen så allt det dagliga arbetet löper bekymmersfritt. Vi samordnar boende, hyresgäster, entreprenörer och föreningens styrelse.

Fastighetsskötsel har som motto *"Det ska märkas att det är HSB!"*. Du som boende ska mötas av en vacker trädgård och rena trapphus.

Det ska vara roligt att komma hem och du ska kunna känna glädje över att bjuda hem dina goda vänner till en välskött bostadsrättsförening.

En välvårdad fastighet med välskötta trädgårdsytor ökar din trivsel och det bidrar dessutom positivt till värdeutvecklingen i föreningen.



Projektledning ROT Ibland krävs det lite större åtgärder i fastigheten för att hålla den i gott skick.



HSBs projektledare är utbildade för hela processen från idé och en teknisk utredning till beslutsfattande, upphandling, kvalitetskontroll och besiktning samt garantiåtaganden.

Vi har lång erfarenhet och kan hjälpa föreningen genom snåriga regelverk som styr olika typer av byggprojekt. Vi bistår även styrelsen i det många gånger komplicerade arbetet med korrekt och lättillgänglig information till de boende i föreningen.

Styrelsen för HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

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 9 lägenheter överlåtit.

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

Väsentliga händelser under året

Underhåll och reparationer

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande under året. Besiktningen har utförts dels av styrelsen och dels av Mikael Gustafson från Ingenjörbyrå M Gustafson AB i samband med fasadrenovering. Vid besiktningen konstaterades inget som påverkar underhållsplanen.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Arbetena med att åtgärda brister i fasaderna enligt förlikningsavtal med HSB Nordvästra Skåne har slutförts under året. Slutbesiktning och efterbesiktning av arbetena har genomförts. Dessa åtgärder omfattades inte av underhållsplanen men påverkar framtida underhåll.

Det har sedan slut- och garantibesiktningar kvarstått en hel del brister och fel. Dessa har i stort åtgärdats under året och nu kvarstår ekonomisk kompensation för de fel som enligt besiktningsmannen inte är skäligen åtgärda. I princip är det knirr och knarr i golv och trappor samt avsaknad av våtrumssäkring i teknikrum. Förhandlingar med HSB Nordvästra Skåne pågår.

Föreningen har haft en värmepanna som havererat på ett sådant sätt att utbyte var nödvändigt. Kontakt togs med Nibe med frågan om det var en normal livslängd på en värmepanna. Nibe utförde en stickprovsbesiktning och konstaterade brister och fel i installationen. Transportsäkringar var inte demonterade och kanalslutning inte utförd på rätt sätt. Nibe erbjöd dessutom föreningen en utbytespanna utan kostnad.

Följande underhållsåtgärder har utöver fasadarbetena utförts under året;

- Rensning och rengöring av köksfläktar med tillhörande kanaler.
- Rensning av rör mellan teknik- och badrum.
- Utbyte av panna samt i samband med detta vattensäkring av golv i teknikrummet.
- Årlig översyn av pannor samt åtgärd av fel som konstaterades av Nibe i samband med besiktning.
- Besiktning av lekplats och tillhörande underhåll av utrustning.
- Beskrining av träd.

Följande entreprenörer har använts för större arbeten under året:

- Snöskottning och halkbekämpning, Kullabygdens farmartjänst.
- Skötsel av grönytor och miljörum, Y&B Lilja HB.
- Service av värmepannor, Electra Olle Jönsson AB.
- Lekplatsbesiktning och underhåll, Brinkåker Lekplatservice.
- Trädbeskrining, Helgessons Trädtjänst AB.

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter disposition av underhåll är 469 000 kr vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition var -156 000 kr.

Årets intäkter

Nettoomsättningen har ökat med 256 000 kr vilket delvis beror på den avgiftshöjning på 3% som trädde i kraft den 1 januari 2010. Under året har föreningen även fått ersättning från försäkringsbolaget för kompressorer med 114 000 kr. Ränteintäkterna har minskat något jämfört med föregående år.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har minskat med 370 000 kr. Föregående år hade föreningen advokat- och utredningskostnader för 558 000 kr medan motsvarande för 2010 uppgår till 182 000 kr. Föreningens elkostnad har varit lägre än föregående år medan kostnaden för renhållning varit högre. För övriga jämförelser se not 3 Driftskostnader.

Från och med i år har underhållet delats upp i löpande och planerat underhåll. Föregående år redovisades allt underhåll under posten planerat underhåll. Planerat underhåll uppgår till 361 000 kr för 2010 och då ingår kostnad för fasaderna med 141 000 kr. Övriga åtgärder under året består huvudsakligen av kontroll/reparation av värmepannor samt byte av kompressorer.

Fastighetsavgiften har ökat med 636 kr som en följd av den indexuppräknings som görs varje år på det fasta beloppet.

Byggnaderna skrivs av med en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att avskrivningarna ökar för varje år. För 2010 uppgår avskrivningarna på byggnaderna till 157 000 kr. Övriga avskrivningar avser parkeringsplatser samt asfaltering av carportarna.

Posten räntekostnader är ett netto av räntekostnader med avdrag för räntebidrag. Räntekostnaderna har minskat med 233 000 kr vilket främst beror på lägre kostnad för de rörliga lånen än föregående år. Under året har även ett av de bundna lånen bundits om till lägre ränta än tidigare. Räntebidraget fortsätter att trappas ner och uppgår till 84 000 kr för 2010, därefter är det slut.

Balansställning per 2010-12-31

Likvida medel, avräkning HSB Nordvästra Skåne samt kassa/bank, uppgår till 1 505 000 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 1 347 000 kr.

Ekonomi

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning, tkr	4 165	3 910	3 557	3 291
Rörelseresultat, tkr	2 279	1 941	2 270	1 764
Årets resultat, tkr	578	67	48	-19
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	469	-156	-237	-19
Balansomslutning, tkr	115 243	115 091	115 268	115 363
Fond för yttre underhåll, tkr	508	284	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	707	686	624	578
Driftskostnader, kr/kvm	161	226	129	120
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	89	50	-	-
Lån, kr/kvm	9 905	9 951	9 997	10 042
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	18 671	17 574	20 217	19 013

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

- Utbyte av staket.
- Utbyte av en del värmepannor.
- Uppdatering av mätutrustning för el- och vattenförbrukning.

Föreningens belåning medför att ränteutvecklingen påverkar månadsavgifterna. Styrelsen planerar att lyfta frågan om att föra över underhåll av staket och fönster till bostadsrättsinnehavarna för att minska föreningens kostnader.

Ekonomi

Under 2010 har ett av de bundna lånen med låneskuld 7 500 000 kr bundits om till en ränta på 2,86%. Tidigare ränta var 4,70%. Bindningen sträcker sig till 2014-05-23. I februari 2011 har föreningen bundit lånet med låneskuld 18 666 000 kr t.o.m 2013-02-28. Räntan blev 3,67%. Tidigare löpte detta lån med 3-månaders ränta. Därefter har föreningen ca 12% av lånen med rörlig ränta. Ett av de bundna lånen förfaller i augusti 2011. Nuvarande ränta är 4,77% och låneskulden 9 805 000 kr.

År 2012 kommer föreningen betala full fastighetsavgift. Fram tills dess betalar föreningen halv avgift.

Mål för verksamheten

Styrelsen har som mål att uppfylla de lagar som gäller för en fastighetsägare, att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och att vårda föreningens byggnader arkitektoniskt. Boendet skall vara trivsamt och tryggt och de boende skall stå i centrum.

Målen ska omsättas i handling genom:

- Aktuell och för föreningen anpassad underhållsplan.
- Delaktiga medlemmar.
- Att se till att lagstadgad besiktning utförs.
- Information om arkitektens ideér och tankar när området planerades.
- Uppdaterad hemsida.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2010. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar + 3 fullmakter.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 84 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Michael Carlsson, ordf
 Sven Jyllard, v ordf
 Lisbeth Lundblad, sekr
 Jesper Ringner
 Margareta Svensson
 Kirsten Wimmerstedt

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Michael Carlsson, Kirsten Wimmerstedt och Margareta Svensson.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

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 Michael Carlsson med Sven Jyllard som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lotta Hördin (sammankallande), Birgitta Fager och Lars Glennmar.

Övrigt

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter

Information till medlemmar och boende
Medlemsbrev har delats ut 16 gånger.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft två aktivitetsdagar, den 10 april och 13 november. På aktivitetsdagarna röjer vi och snyggar upp området under trevlig samvaro. Styrelsen passar på att informera närvarande medlemmar.

Föreningen har haft sex arbetsgrupper under året. Grupperna har ansvarat för byggfrågor, lekplats, snöskottning, tv-anläggning, lampbyte och ekonomiska frågor.

Föreningens hemsida för medlemsinformation är: www.tregudor.se.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 320 392,41
Årets resultat	577 976,37
	<hr/>
	1 898 368,78

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	470 000,00
lanspråktagande av Fond för yttre underhåll för årets underhållskostnader	-361 304,89
Balanseras i ny räkning	1 789 673,67
	<hr/>
	1 898 368,78

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	2	4 165 326	3 909 756
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-919 593	-1 290 057
Löpande underhåll		-241 038	-
Planerat underhåll		-361 305	-326 344
Fastighetsavgift	4	-169 229	-168 593
Avskrivningar		-194 701	-184 036
		<u>-1 885 866</u>	<u>-1 969 030</u>
Rörelseresultat		2 279 460	1 940 726
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 024	4 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 705 508	-1 878 315
Resultat före skatt		577 976	67 195
Årets resultat		577 976	67 195

Resultatförändring enligt styrelsens förslag

Årets resultat	577 976	67 195
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	361 305	326 344
Reservering till Fond för yttre underhåll	-470 000	-550 000
Resultat efter disposition av underhåll	469 281	-156 461

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll är styrelsens förslag och baseras på underhållsplanen.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		112 937 802	113 094 578
Om- och tillbyggnader		510 525	548 450
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>113 448 327</u>	<u>113 643 028</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 448 827</u>	<u>113 643 528</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 500 646	1 342 678
Övriga fordringar	10	277 240	46 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 400	53 952
		<u>1 790 286</u>	<u>1 443 110</u>
Kassa och bank		4 099	4 709
Summa omsättningstillgångar		<u>1 794 385</u>	<u>1 447 819</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>115 243 212</u>	<u>115 091 347</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		508 008	284 352
		<u>56 009 008</u>	<u>55 785 352</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 320 393	1 476 853
Årets resultat		577 976	67 195
		<u>1 898 369</u>	<u>1 544 048</u>
Summa eget kapital		<u>57 907 377</u>	<u>57 329 400</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	56 420 976	56 680 994
		<u>56 420 976</u>	<u>56 680 994</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		373 711	238 977
Skatteskulder		9 729	9 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	531 419	832 883
		<u>914 859</u>	<u>1 080 953</u>
Summa skulder		<u>57 335 835</u>	<u>57 761 947</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>115 243 212</u>	<u>115 091 347</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	58 000 000	58 000 000
Summa	<u>58 000 000</u>	<u>58 000 000</u>

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

Enligt ett rättsfall från regeringsrätten i december 2010 ska inte en bostadsrättsförening beskattas för ränteintäkter som kan hänföras till föreningens fastighet. Då Skatteverket har ändrat sin rekommendation enligt ovanstående rättsfall kommer inte föreningens underskott (enligt tidigare schablonbeskattning) att minskas såsom tidigare.

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

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsearvoden	64 200	48 200
Anställda och övriga	156	-
Sociala kostnader	9 261	6 127
Summa	73 617	54 327

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

Not 2 Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Årsavgifter bostäder	4 026 996	3 909 756
Övriga intäkter	138 330	-
Summa	4 165 326	3 909 756

I posten övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget med 114 123 kr för kompressorer.

Not 3 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
El	44 519	136 718
Vatten	5 342	-
Renhållning	92 442	61 760
Fastighetsservice	199 022	196 585
Förvaltningskostnader	398 221	735 417
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	73 617	54 327
Försäkringspremier	36 238	36 231
Kabel-TV avgift	37 024	36 771
Övrigt	33 168	32 248
Summa	919 593	1 290 057

I föregående års elkostnad ingår en extra kostnad på 37 129 kr som avser en tilläggsdebitering från Vattenfall för felaktig debitering under 2008.

Under 2010 finns en kostnad för vatten eftersom avläsning av vattnet sker en gång per år och den löpande debiteringen från kommunen under året baseras på en schablon.

I förvaltningskostnader föregående år ingår advokatkostnader med 558 000 kr. I år har motsvarande belopp varit 182 000 kr.

I posten övrigt ingår bland annat medlemsavgift till HSB samt föreningens medlemsverksamhet.

Not 4 Fastighetsavgift

Föreningens fastigheter är taxerade som småhus.

Fastighetsavgiften för 2010 är det lägsta av 6 387 kr per värderingsenhet eller 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 3 193 kr per värderingsenhet. Föreningen har 53 värderingsenheter.

Not 5 Ersättning till revisorer

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
BoRevision	7 263	6 725
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	13 000	12 000
Differens mellan reserverat och utfall	313	3 638
Summa	20 576	22 363

Not 5 ingår även som en del av förvaltningskostnaderna i not 3.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Ränteintäkter	4 024	4 784
Summa	4 024	4 784

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Räntekostnader lån	1 789 519	2 022 942
Räntebidrag	-84 011	-147 020
Övriga finansiella kostnader	-	2 393
Summa	1 705 508	1 878 315

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2010-12-31	2009-12-31
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	-905 422	-759 311
- Årets avskrivning enligt plan	-156 776	-146 111
	-1 062 198	-905 422
Planenligt restvärde vid årets slut	112 937 802	113 094 578
varav byggnader	105 587 802	105 744 578
varav mark	7 350 000	7 350 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för byggnadernas avskrivning år 2061.

Om- och tillbyggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Övriga om- och tillbyggnader	758 500	758 500
	<u>758 500</u>	<u>758 500</u>
Åkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-210 050	-172 125
-Årets avskrivning enligt plan	-37 925	-37 925
	<u>-247 975</u>	<u>-210 050</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	510 525	548 450

Övriga om- och tillbyggnader avser biluppställningsplats samt asfaltering av carport.

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

	2010-12-31	2009-12-31
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	-5 719
	<u>-5 719</u>	<u>-5 719</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2010-12-31	2009-12-31
Åkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattekonto	2 484	56
Försäkringsfordringar	-	6 625
Fordran boende	82 515	-
Fordran boende el och vatten	192 241	39 799
Summa	277 240	46 480

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkringspremie	-	36 238
Räntebidrag	6 067	10 618
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	4 021	4 784
Kabel-TV-avgift	2 312	2 312
Summa	12 400	53 952

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	284 352	1 476 853	67 195
Disposition enligt stämmobeslut			223 656	-156 460	-67 195
Årets resultat					577 976
Vid årets slut	55 501 000	-	508 008	1 320 393	577 976

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2010-12-31	2009-12-31
Swedbank Hypotek AB 4,77%		2011-08-13	2011-08-13	9 805 000	9 865 000
Swedbank Hypotek AB 2,86%		2014-05-23	2014-05-23	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 1,67%		Rörligt		18 666 000	18 666 000
Stadshypotek AB 1,46%		2010-06-30	2010-06-30	löst lån	6 824 997
Stadshypotek AB 3,71%		2013-09-30	2013-09-30	6 724 985	6 824 997
Swedbank Hypotek AB 1,81%		Rörligt		6 724 991	nytt lån
Summa				56 420 976	56 680 994

Under räkenskapsår 2011 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

	2010-12-31	2009-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	58 000 000	58 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

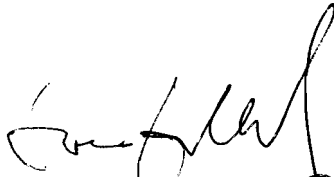
	2010-12-31	2009-12-31
Revisionsarvode	20 263	18 725
Räntekostnader lån	149 852	151 964
Advokatkostnader	-	300 000
Skötsel markytor 2011	5 000	-
Reparation värmepumpar	62 400	-
Förutbetalda avgifter och hyror	293 904	362 194
Summa	531 419	832 883

Underskrifter

Viken, 2011-03-14 .



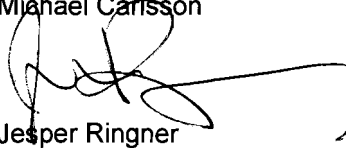
Michael Carlsson




Sven Jyllard



Lisbeth Lundblad



Jesper Ringner



Margareta Svensson

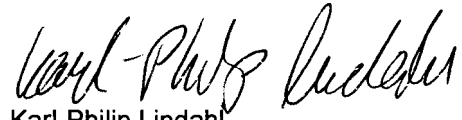


Kirsten Wimmerstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011-03-18 .



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.

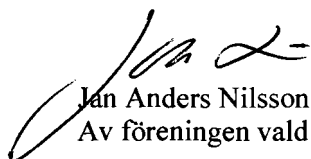
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf Tre gudor i Viken för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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, 2011-03-18 .



Jan Anders Nilsson
Av föreningen vald revisor



Karl-Philip Lindahl
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Information om årsredovisningen

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelsen är styrelsens översiktsbild av föreningens verksamhet samt ekonomiska ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen redovisar även väsentliga händelser under räkenskapsåret och styrelsens förväntningar avseende framtiden.

Resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader ger årets resultat.

Balansräkning är en ögonblicksbild på bokslutsdagen. Balansräkningen består av två sidor.

Den ena sidan visar föreningens tillgångar, d.v.s. var de bokförda tillgångsvärdena finns i föreningen. Det kan till exempel vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

På den andra sidan visas skulder och eget kapital, d.v.s. hur tillgångarna har finansierats eller var pengarna kommer ifrån. Här finns föreningens ursprungliga upplåtelseavgifter, fond för yttre underhåll, föreningens samlade resultat, banklån samt kortfristiga skulder som t.ex. inkomna men på bokslutsdagen ej betalda fakturor.

Noter är kopplade till resultat- och balansräkningen och de ska ses som förklaringar och fördjupad information om vissa uppgifter.

Ekonomisk ordlista

Amortering är en avbetalning på skuld till kreditgivare.

Anläggningstillgångar är tillgångar för långvarigt bruk, som t.ex. fastigheter.

Avskrivning görs eftersom kostnaden för en anläggningstillgång periodiseras, d.v.s. delas upp på flera år beroende på hur lång ekonomisk livslängd tillgången har. Värdet på tillgången minskar därmed med tiden. Byggnader kan exempelvis skrivas av på femtio år.

Balanserat resultat är summan av tidigare års vinster och förluster som inte använts till avsättning till någon fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året. 2011 = 42 800 SEK

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

Driftskostnader gäller sådant som krävs för att driva föreningen t.ex. uppvärmning, avfallshantering, försäkringar, arvoden, vatten & avlopp.

Eget kapital utgörs av bostadsrättshavarnas insatser, fond för yttre underhåll, balanserat resultat samt årets resultat.

Fastighetsavgift beräknas på taxeringsvärdet för bostäder och tillhörande bostadsmark eller enligt ett maxbelopp per bostadslägenhet.

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll är totalt netto av vad som är reserverat i balansräkningen. Enligt stadgarna skall föreningen göra reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Fordringar är pengar som utomstående är skyldiga föreningen

Kontoplan är det system som föreningen använder för att särskilja olika typer av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Kortfristiga skulder betalas inom ett år.

Likvida medel är kontanta pengar, banktillgodohavanden och HSB i avräkning

Likviditet är föreningens förmåga att vid ett visst tillfälle betala sina kortfristiga skulder. Räknas fram genom att man dividerar omsättningstillgångar med kortfristiga skulder. Om kvoten blir >1 (som den bör vara i normalfallet) så har man en positiv likviditet.

Långfristiga skulder betalas först efter ett eller flera år.

Löpande underhåll är underhåll som inte är planerat, t.ex. reparationer.

Nettoomsättning är föreningens samlade intäkter under en viss period.

Omsättningstillgångar är t.ex. kontanter, bankmedel och kundfordringar.

Planerat underhåll framgår av underhållsplanen och gäller t.ex. fasadrenovering.

Räkenskapsår är den period som årsredovisningen avser. Om räkenskapsåret inte följer kalenderåret benämns det brutet räkenskapsår.

Räntenetto är skillnaden mellan finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnadsförmågan.

Årsavgiften ska vara tillräcklig för att täcka föreningens kostnader under året, reservering till fond för yttre underhåll och amorteringar.

Årsavgiften fördelas efter bostadsrätternas andelstal och ska erläggas månadsvis av bostadsrättshavarna enligt avtal.

Det är styrelsen som fastställer föreningens årsavgifter.

Överlåtelsevärde i genomsnitt är det genomsnittliga pris per kvm som betalts för bostadsrätter i föreningen under en viss period.

Materialet sammanställt av HSB Nordvästra Skåne



www.hsbhbg.se