



ÅRSREDOVISNING 2011

HSB Bostadsrättsförening

Tre gudor

i Viken



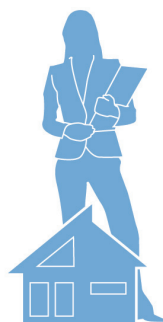
Bostadsrättsföreningen

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 välsmakad 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 2011-01-01 - 2011-12-31.

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 5 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

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 av styrelsen och Klas-Håkan Magnusson från Värderingsbyrån. Vid besiktningen konstaterades inget som påverkar underhållsplanen.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året;

- Målning/underhåll av dörrarna på miljöhusen.
- Årlig översyn av pannor samt åtgärdat konstaterade fel.
- Besiktning och utbyte av sliten/trasig utrustning på lekplats.
- Beskrining av träd.

I slutet av året har ett nytt automatiskt system, INERGI, installerats för fjärrstyrd avläsning av vatten- och elförbrukning i samtliga 58 lägenheter. Detta innebär ökad rättvisa och minskad administration.

Vid extrastämma har beslut fattats om att installera fiber för säker och effektiv överföring av bild/ljud (TV + Bredband) till medlemmarna. Installationen är beräknad till mars 2012. Installationskostnaden för det lokala nätet belastar föreningen, medan abonnemangskostnaden debiteras medlemmarna, 200 kr per månad.

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 Lekplatsservice.

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter disposition av underhåll är 23 469 kr vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition var 469 281 kr.

Årets intäkter

Nettoomsättningen är ca 73 000 kr lägre än föregående år. I denna post ingår årsavgifterna, som varit oförändrade jämfört med föregående år, och övriga intäkter. Föregående år fick föreningen ersättning från försäkringsbolaget med 114 123 kr för kompressorer. Detta redovisades under övriga intäkter och är förklaringen till den lägre omsättningen i år. Ränteutäkterna har varit högre jämfört med föregående år.

Årets kostnader

Driftkostnaderna har varit ca 63 000 kr lägre än föregående år och den största förändringen är lägre advokatkostnader. Posten fastighetservice har varit högre än föregående år med ca 24 000 kr. För mer information, se not 3.

Löpande underhåll uppgår till 191 707 kr, ca 49 000 kr lägre än föregående år. Planerat underhåll uppgår till 201 113 kr och består huvudsakligen av ny belysning i parken samt kontroll/repairation av värmepannor.

Fastighetsavgiften är ca 3 000 kr högre som en följd av den årliga uppräkningsplanen på det fasta beloppet som ligger till grund för avgiften.

Byggnaderna skrivs av med en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att avskrivningarna ökar för varje år. För 2011 uppgår avskrivningarna på byggnaderna till 170 640 kr. Under 2011 har föreningen installerat fjärrstyrd avläsning av vatten- och elförbrukning, till en kostnad av 98 456 kr, och detta har redovisats som en tillgång i balansräkningen. Avskrivningstiden är 10 år och den årliga avskrivningen blir därmed 9 846 kr. Övriga avskrivningar avser parkeringsplatser samt asfaltering av carportarna.

Posten räntekostnader är ett netto av räntekostnader med avdrag för räntebidrag. Föreningen får inget räntebidrag längre utan 2010 var sista året. I år och fortsättningsvis avser denna post bara räntekostnader. Under året har räntekostnaderna varit ca 436 000 kr högre och beror på, förutom slopat räntebidrag, högre marknadsräntor.

Balansställning per 2011-12-31

Likvida medel, avräkning HSB Nordvästra Skåne samt kassa/bank, uppgår till 1 667 456 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 1 504 745 kr.

Ekonomi

	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	4 092	4 165	3 910	3 557
Årets resultat, tkr	322	578	67	48
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	23	469	-156	-237
Balansomslutning, tkr	115 280	115 243	115 091	115 268
Fond för yttre underhåll, tkr	916	508	284	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	707	707	686	624
Driftskostnader, kr/kvm	150	161	226	129
Räntekostnad, kr/kvm	376	314	355	435
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	161	89	50	-
Lån, kr/kvm	9 862	9 905	9 951	9 997
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	18 593	18 671	17 574	20 217

Kr/kvm beräknas utifrån totalyta, 5 696 kvm.

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

- Utbyte av staket kring parhusen.
 - Löpande utbyte av expansionskärl/kompressorer i pannutrustningen.
- I övrigt enligt underhållsplanen.

Ekonomi

Frågan om att föra över underhåll av staket och fönster till bostadsrättsinnehavarna och därigenom minska föreningens kostnader, avslogs på stämman. Detta kan komma att påverka månadsavgiften framöver.

Ränteutvecklingen har stor påverkan på månadsavgiften. I juni 2012 förfaller ett av de bundna lånen. Nuvarande ränta är 5,86% och låneskulden är 7 000 000 kr. Föreningen har vid bokslutsdatum ett lån med rörlig ränta som utgör ca 12% av den totala låneskulden.

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 2011. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar + 1 fullmakt. På stämman avslogs styrelsens förslag om att föra över underhåll av staket/fönster till bostadsrättsinnehavarna.

Extrastämma hölls den 28 september 2011 och 30 röstberättigade medlemmar + 11 fullmakter deltog. Anledning till stämman var installation av fibernät och stämman antog styrelsens förslag.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 84 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sven Jyllard, Lisbeth Lundblad och Jesper Ringner.

Revisorer

Revisorer har varit Jan Anders Nilsson, auktoriserad revisor PWC AB 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 Sven Jyllard med Michael Carlsson 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 11 gånger.

Medlemsaktiviteter

Föreningen har haft två aktivitetsdagar. På aktivitetsdagarna snyggas vi upp i 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 och lampbyte.

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

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 490 786,78
Årets resultat	322 356,03
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	1 813 142,81

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	2	4 091 853	4 165 326
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,5	-856 645	-919 593
Löpande underhåll		-191 707	-241 038
Planerat underhåll		-201 113	-361 305
Fastighetsavgift	4	-172 568	-169 229
Avskrivningar		-218 411	-194 701
		<u>-1 640 444</u>	<u>-1 885 866</u>
Rörelseresultat		2 451 409	2 279 460
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 985	4 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 141 038	-1 705 508
Resultat före skatt		322 356	577 976
Årets resultat		322 356	577 976

Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	322 356	577 976
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	201 113	361 305
Reservering till Fond för yttre underhåll	-500 000	-470 000
Resultat efter disposition av underhåll	23 469	469 281

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		112 767 162	112 937 802
Om- och tillbyggnader		561 210	510 525
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>113 328 372</u>	<u>113 448 327</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 328 872</u>	<u>113 448 827</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 642 679	1 500 646
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 500	-
Övriga fordringar	10	225 338	277 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	57 012	12 400
		<u>1 926 529</u>	<u>1 790 286</u>
Kassa och bank		24 777	4 099
Summa omsättningstillgångar		<u>1 951 306</u>	<u>1 794 385</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>115 280 178</u>	<u>115 243 212</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		915 590	508 008
		<u>56 416 590</u>	<u>56 009 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 490 787	1 320 393
Årets resultat		322 356	577 976
		<u>1 813 143</u>	<u>1 898 369</u>
Summa eget kapital		<u>58 229 733</u>	<u>57 907 377</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	56 175 964	56 420 976
		<u>56 175 964</u>	<u>56 420 976</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		245 273	373 711
Skatteskulder		10 307	9 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	618 901	531 419
		<u>874 481</u>	<u>914 859</u>
Summa skulder		<u>57 050 445</u>	<u>57 335 835</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>115 280 178</u>	<u>115 243 212</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</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	10,20
-Inventarier, verktyg och installationer	Rak	5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar anser HSB Riksförbund att det är styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till fonden för yttre underhåll. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stämmans beslut gällande år 2010, samt enligt styrelsens beslut gällande år 2011.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 26,3%. Tidigare beskattades även ränteintäkter, men enligt nya direktiv ska ränteintäkter hänförliga till fastigheten ej längre tas upp för beskattning. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår efter omprövning hos Skatteverket till 853 642 kr.

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

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Styrelsearvoden	63 600	64 200
Anställda och övriga	-	156
Sociala kostnader	12 156	9 261
Summa	75 756	73 617

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

Not 2 Nettoomsättning

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Årsavgifter bostäder	4 026 996	4 026 996
Övriga intäkter	64 857	138 330
Summa	4 091 853	4 165 326

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

Not 3 Driftskostnader

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
El	53 002	44 519
Vatten	6 588	5 342
Renhållning	95 421	92 442
Fastighetsservice	222 634	199 022
Förvaltningskostnader	293 904	398 221
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	75 756	73 617
Försäkringspremier	39 360	36 238
Kabel-TV avgift	36 944	37 024
Övrigt	33 036	33 168
Summa	856 645	919 593

I förvaltningskostnader 2010 ingår advokat- och konsultkostnader med 182 000 kr. För 2011 har motsvarande belopp varit 92 062 kr.

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

Not 4 Fastighetsavgift

Föreningens fastighet är taxerad som småhus. Fastighetsavgift på småhus tas ut med ett fast maxbelopp per värderingsenhet eller, om det ger en lägre avgift 0,75% av taxerat värde för byggnader och mark som hör till bostäderna. Maxbeloppet år 2011 uppgick till 6 512 kr. Fastighetsavgiften för Brf Tre Gudor beräknas på maxbeloppet. Vid nybyggnation är de fem första åren skattefria och de fem följande åren erläggs halv fastighetsavgift. Därmed blir fastighetsavgiften för föreningen 3 256 kr per värderingsenhet. Föreningen har 53 värderingsenheter.

Not 5 Ersättning till revisorer

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
BoRevision	7 338	7 263
PWC	13 000	13 000
Differens mellan reserverat och utfall	-1 125	313
Summa	19 213	20 576

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

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Ränteintäkter	11 985	4 024
Summa	11 985	4 024

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Räntekostnader lån	2 141 038	1 789 519
Räntebidrag	-	-84 011
Summa	2 141 038	1 705 508

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
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	-1 062 198	-905 422
- Årets avskrivning enligt plan	-170 640	-156 776
	-1 232 838	-1 062 198
Planenligt restvärde vid årets slut	112 767 162	112 937 802
varav byggnader	105 417 162	105 587 802
varav mark	7 350 000	7 350 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för byggnadernas avskrivning år 2061.

Om- och tillbyggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Övriga om- och tillbyggnader	758 500	758 500
-Nyanskaffningar:	98 456	-
	<u>856 956</u>	<u>758 500</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-247 975	-210 050
-Årets avskrivning enligt plan	-47 771	-37 925
	<u>-295 746</u>	<u>-247 975</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	561 210	510 525

Övriga om- och tillbyggnader avser biluppställningsplats samt asfaltering av carport. Nyanskaffningar avser el/vattenmätare från Inergi.

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

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 719	5 719
	<u>5 719</u>	<u>5 719</u>
Akkumulerade 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

	2011-12-31	2010-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Skattekonto	963	2 484
Fordran boende	-	82 515
Fordran boende el och vatten	224 375	192 241
Summa	225 338	277 240

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkringspremie	41 699	-
Vatten avläsning	1 922	-
Räntebidrag	-	6 067
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	11 079	4 021
Kabel-TV-avgift	2 312	2 312
Summa	57 012	12 400

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	508 008	1 320 393	577 976
Disposition enligt stämmobeslut			108 695	469 281	-577 976
lanspåtagande av fond för yttre underhåll			-201 113	201 113	
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					322 356
Vid årets slut	55 501 000	-	915 590	1 490 787	322 356

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,32%	2015-09-25	2015-09-25	9 760 000	9 805 000
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	3,67%	2013-02-28	2013-02-28	18 666 000	18 666 000
Stadshypotek AB	3,71%	2013-09-30	2013-09-30	6 624 973	6 724 985
Swedbank Hypotek AB	3,12%	2011-12-28	2011-12-28	6 624 991	6 724 991
Summa				56 175 964	56 420 976

Under räkenskapsår 2012 ska föreningen amortera 200 000 kr varför denna del av skulden kan betraktas som kortfristig. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200 000 kr årligen.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

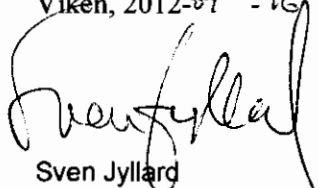
	2011-12-31	2010-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	58 000 000	58 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Revisionsarvode	20 338	20 263
Räntekostnader lån	252 142	149 852
Skötsel markytor 2011	-	5 000
Reparation värmepumpar	-	62 400
Fastighetsservice	3 868	-
Förutbetalda avgifter och hyror	342 553	293 904
Summa	618 901	531 419

Underskrifter

Viken, 2012-04 - 16.



Sven Jyllard



Michael Carlsson



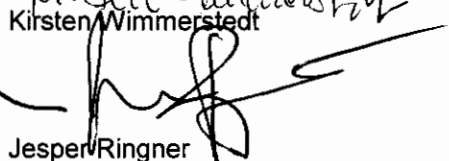
Kirsten Wimmerstedt



Lisbeth Lundblad

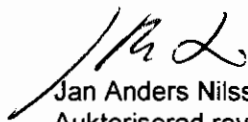


Margareta Svensson

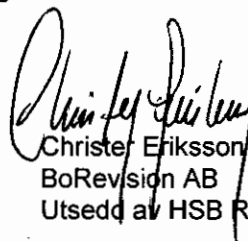


Jesper Ringner

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012- 04 - 18 .



Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor



Christer Eriksson
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Tre gudor i Viken för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre gudor i Viken för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

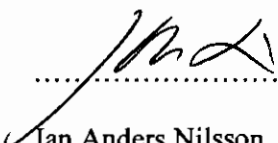
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

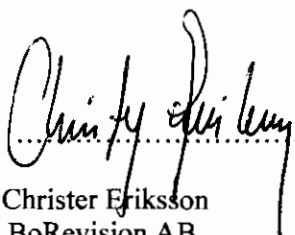
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Viken 18/4 2012


.....
Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor


.....
Christer Eriksson
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 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 för reservering till yttre fond.

Balansomslutning är balansräkningens summerade tillgångar respektive skulder och eget kapital.

Basbelopp/prisbasbelopp fastställs av regeringen en gång om året.

Budget är en ekonomisk handlingsplan för framtiden.

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

Eget kapital kan utgöras 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 enligt stadgarna (HSB normalstadgar) 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 och skadegörelse.

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. trapphusmålning.

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

Sociala avgifter betalas på arvoden och löner.

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