



# ÅRSREDOVISNING 2012

HSB Bostadsrättsförening

## Tre gudor

i Viken



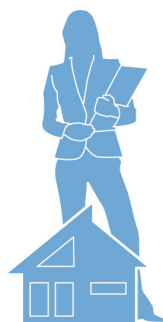
# Bostadsrättsföreningen

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 av-sättningar 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](http://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](http://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 2012-01-01 - 2012-12-31.

# 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 m<sup>2</sup>.

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

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

## Väsentliga händelser under året

### Underhåll och reparationer

Stadegenlig fastighetsbesiktning har utförts i september 2012 av styrelsen och Klas-Håkan Magnusson från Värderingsbyrån.

Vid besiktningen konstaterades:

- Bättre luftning mellan fasad och golv på vissa ställen.
- Stuprör sönderfrusna på två ställen.
- Bättre tätning vid stora fönster skall åtgärdas.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Samtliga staket, överliggare samt stolpar har bytts ut mot nytt virke.
- Allt trä har målats om i hela området med medlemmarnas hjälp.
- Installation av Telia bredband samt nedmontering av gammal TV-utrustning är utförd.

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.

### Årets resultat och ställning

Årets resultat efter disposition av underhåll är 377 872 kr vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition var 23 469 kr.

*Årets intäkter*

Nettoomsättningen är ca 431 000 kr högre än föregående år. Årsavgifterna har varit ca 121 000 kr högre jämfört med föregående år och beror på den avgiftshöjning som trädde i kraft den 1 januari 2012. Den löpande kostnaden för fiberoptiken debiteras de boende och redovisas under övriga avgifter. Under året har föreningen fått ersättning från försäkringsbolaget för juristkostnader med ca 257 000 kr, detta redovisas under övriga intäkter, se not 2. Ränteintäkterna har varit högre jämfört med föregående år.

*Årets kostnader*

Driftskostnaderna har varit ca 49 000 kr högre än föregående år vilket främst beror på högre kostnad för fiberoptik jämfört med tidigare kabel-TV. Denna kostnad debiteras dock de boende och redovisas som övrig intäkt. För mer information, se not 3.

Löpande underhåll uppgår till ca 186 000 kr och är i nivå med föregående år. Planerat underhåll uppgår till ca 404 000 kr och består framförallt av byte av kompressorer och kostnader för etablering av fibernätet samt installation av bredbandsuttag.

Från och med i år betalar föreningen full fastighetsavgift vilket innebär att denna är ca 189 000 kr högre.

Byggnaderna skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att avskrivningarna ökar för varje år. För 2012 uppgår avskrivningarna på byggnaderna till ca 183 000 kr. Övriga avskrivningar avser parkeringsplatser, asfaltering av carportarna samt installation av el & vattenmätare med fjärravläsning.

Under året har räntekostnaderna varit ca 167 000 kr lägre och beror på lägre marknadsräntor.

*Balansställning per 2012-12-31*

Likvida medel, avräkning HSB Nordvästra Skåne samt kassa/bank, uppgår till 2 185 014 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 1 667 456 kr.

**Ekonomi**

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	4 523	4 092	4 165	3 910
Årets resultat, tkr	474	322	578	67
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	378	23	469	-156
Balansomslutning, tkr	115 744	115 280	115 243	115 091
Fond för yttre underhåll, tkr	1 012	916	508	284
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	728	707	707	686
Driftskostnader, kr/kvm	159	150	161	226
Räntekostnad, kr/kvm	347	376	314	355
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	178	161	89	50
Lån, kr/kvm	9 827	9 862	9 905	9 951
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	19 408	18 593	18 671	17 574

Kr/kvm beräknas utifrån totalyta, 5 696 kvm.

Under året har 5 lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Underhåll**

- Pannbyten och underhåll av dessa.

Enligt underhållsplanen finns underhåll för ca 6 Mkr de kommande tio åren.

### **Ekonomi**

Ränteutvecklingen har stor påverkan på månadsavgiften. I februari 2013 förföll ett av de bundna lånen, låneskuld 18 666 000 kr och ränta 3,67%. Halva lånet bands till och med 2016-12-20 till en ränta på 3,02%. Den andra halvan bands till och med 2017-12-20 till en ränta på 3,17%. Föreningen har ett lån som förfaller i september 2013. Nuvarande ränta är 3,71% och skulden är 6 524 961 kr.

## **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 14 maj 2012. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:                   Lars Glennmar, ordf  
                                  Michael Carlsson, v ordf  
                                  Stefan Rembring, sekr  
                                  Gun Larsson  
                                  Margareta Svensson  
                                  Jesper Ringner, avgått i augusti 2012

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

### **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 Lars Glennmar med Michael Carlsson som suppleant.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Lotta Hördin, Birgitta Fager (sammankallande) och Bo Redestam.

## Övrigt

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Nordvästra Skåne.

## Information och aktiviteter

### *Information till medlemmar och boende*

Medlemsinformation vid tolv tillfällen via brev och e-mail, brev till samtliga om hjälp med målning av staket.

### *Medlemsaktiviteter*

- Föreningen har haft två aktivitetsdagar. På aktivitetsdagarna snyggar vi upp i området under trevlig samvaro. Styrelsen passar på att informera närvarande medlemmar. Hälften av de boende ena dagen och något fler på höststädningen.
- Föreningen har haft tre målarkvällar med cirka 25 personer per gång.
- Sex veckors arbete med byte av staket, två till tre personer.
- Ombyggnadsfest på Hamnkrogen i Viken, 55 personer.

Föreningens hemsida för medlemsinformation är: [www.tregudor.se](http://www.tregudor.se).

## Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

---

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 716 875,81
Årets resultat	474 138,93
<b>Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag</b>	<b>2 191 014,74</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	2	4 522 734	4 091 853
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	1,3,5	-906 122	-856 645
Löpande underhåll		-186 345	-191 707
Planerat underhåll		-403 733	-201 113
Fastighetsavgift	4	-361 725	-172 568
Avskrivningar		-231 209	-218 411
		<u>-2 089 134</u>	<u>-1 640 444</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 433 600</b>	<b>2 451 409</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	14 444	11 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 973 905	-2 141 038
<b>Resultat före skatt</b>		<b>474 139</b>	<b>322 356</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>474 139</b>	<b>322 356</b>

## Resultatförändring efter disposition

Årets resultat	474 139	322 356
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	403 733	201 113
Reservering till Fond för yttre underhåll	-500 000	-500 000
<b>Resultat efter disposition av underhåll</b>	<b>377 872</b>	<b>23 469</b>

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>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	8		
Byggnader och mark		112 583 724	112 767 162
Om- och tillbyggnader		513 439	561 210
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>113 097 163</u>	<u>113 328 372</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>113 097 663</u></b>	<b><u>113 328 872</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 178 349	1 642 679
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		2 857	1 500
Övriga fordringar	10	357 206	225 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	101 186	57 012
		<u>2 639 598</u>	<u>1 926 529</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 665</b>	<b>24 777</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>2 646 263</u></b>	<b><u>1 951 306</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>115 743 926</u></b>	<b><u>115 280 178</u></b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		1 011 857	915 590
		<u>56 512 857</u>	<u>56 416 590</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 716 876	1 490 787
Årets resultat		474 139	322 356
		<u>2 191 015</u>	<u>1 813 143</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>58 703 872</u></b>	<b><u>58 229 733</u></b>
<b>Skulder</b>			
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	13	55 975 952	56 175 964
		<u>55 975 952</u>	<u>56 175 964</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		251 681	245 273
Skatteskulder		76 148	10 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	736 273	618 901
		<u>1 064 102</u>	<u>874 481</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>57 040 054</u></b>	<b><u>57 050 445</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>115 743 926</u></b>	<b><u>115 280 178</u></b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 13	58 000 000	58 000 000
<b>Summa</b>	<b><u>58 000 000</u></b>	<b><u>58 000 000</u></b>

## 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 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**

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvoden	63 600	63 600
Anställda och övriga	1 299	-
Sociala kostnader	12 156	12 156
<b>Summa</b>	<b>77 055</b>	<b>75 756</b>

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter bostäder	4 147 752	4 026 996
Övriga avgifter	104 600	-
Övriga intäkter	270 382	64 857
<b>Summa</b>	<b>4 522 734</b>	<b>4 091 853</b>

Övriga avgifter avser kostnad för fiberoptik som debiteras boende. I posten övriga intäkter ingår ersättning från försäkringsbolaget med 256 632 kr för juristkostnader.

### Not 3 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
El	44 310	53 002
Vatten	139	6 588
Renhållning	91 519	95 421
Fastighetsservice	228 288	222 634
Förvaltningskostnader	262 217	293 904
Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader	77 055	75 756
Försäkringspremier	41 699	39 360
TV-avgift	118 506	36 944
Övrigt	42 389	33 036
<b>Summa</b>	<b>906 122</b>	<b>856 645</b>

I förvaltningskostnader 2011 ingår advokat- och konsultkostnader med 92 062 kr. För 2012 har motsvarande belopp varit 37 916 kr. Den ökade kostnaden för TV-avgift beror på att föreningen installerat fiberoptik. Medlemmarna debiteras kostnaden som redovisas i noten 2, övriga avgifter. 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 2012 uppgick till 6 825 kr. Fastighetsavgiften för Brf Tre Gudor beräknas på maxbeloppet. Föreningen har 53 värderingsenheter. Från och med räkenskapsåret 2012 betalar föreningen full fastighetsavgift.

#### Not 5 Ersättning till revisorer

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
BoRevision	7 625	7 338
PWC	12 000	13 000
Differens mellan reserverat och utfall	-2 150	-1 125
<b>Summa</b>	<b>17 475</b>	<b>19 213</b>

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

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ränteintäkter	14 444	11 985
<b>Summa</b>	<b>14 444</b>	<b>11 985</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Räntekostnader lån	1 973 905	2 141 038
<b>Summa</b>	<b>1 973 905</b>	<b>2 141 038</b>

#### Not 8 Materiella anläggningstillgångar

##### Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
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	-1 232 838	-1 062 198
- Årets avskrivning enligt plan	-183 438	-170 640
	-1 416 276	-1 232 838
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>112 583 724</b>	<b>112 767 162</b>
varav byggnader	105 233 724	105 417 162
varav mark	7 350 000	7 350 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för byggnadernas avskrivning år 2061.

### Om- och tillbyggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Övriga om- och tillbyggnader	758 500	758 500
El/vattenmätare	98 456	
-Nyanskaffningar:	-	98 456
	<u>856 956</u>	<u>856 956</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-295 746	-247 975
-Årets avskrivning enligt plan	-47 771	-47 771
	<u>-343 517</u>	<u>-295 746</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>513 439</b>	<b>561 210</b>

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

### Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	38 658 000	57 558 000	<b>96 216 000</b>
<b>Summa</b>	<b>38 658 000</b>	<b>57 558 000</b>	<b>96 216 000</b>

### Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
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>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Skattekonto	986	963
Fordran boende el och vatten	356 220	224 375
<b>Summa</b>	<b>357 206</b>	<b>225 338</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkringspremie	45 453	41 699
Vatten avläsning	-	1 922
Renhållning	5 563	-
Vatten	12 800	-
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	14 421	11 079
Kabel-TV-avgift	22 949	2 312
<b>Summa</b>	<b>101 186</b>	<b>57 012</b>

### Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	915 590	1 490 787	322 356
Disposition enligt stämmobeslut				322 356	-322 356
lanspåtagande av fond för yttre underhåll			-403 733	403 733	
Reservering till fond för yttre underhåll			500 000	-500 000	
Årets resultat					474 139
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 501 000</b>	<b>-</b>	<b>1 011 857</b>	<b>1 716 876</b>	<b>474 139</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,32%	2015-09-25	2015-09-25	9 760 000	9 760 000
Swedbank Hypotek AB	2,86%	2014-05-23	2014-05-23	7 500 000	7 500 000
Swedbank Hypotek AB	3,39%	2016-04-25	2016-04-25	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	6 524 961	6 624 973
Swedbank Hypotek AB	1,91%	2012-12-28	2012-09-28	6 524 991	6 624 991
<b>Summa</b>				<b>55 975 952</b>	<b>56 175 964</b>

Under räkenskapsår 2013 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

	2012-12-31	2011-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	-	-
<b>Summa</b>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Revisionsarvode	18 725	20 338
Räntekostnader lån	246 089	252 142
Fastighetsservice	14 394	3 868
Förutbetalda avgifter och hyror	457 065	342 553
<b>Summa</b>	<b>736 273</b>	<b>618 901</b>

## Underskrifter

Viken, 2013-03-25.



Lars Glennmar



Michael Carlsson



Stefan Rembring

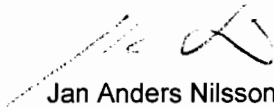


Gun Larsson



Margareta Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-04-03.



Jan Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Av föreningen vald revisor



Afrodita Cristea  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Gudor i Viken för år 2012.

### *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.

### *Revisorns 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 revisorn 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Gudor i Viken för år 2012.

### *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 bostadsrättslagen.



### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

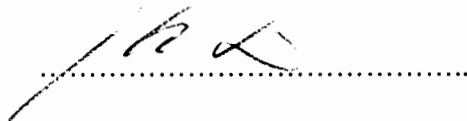
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 03/04 2013



Jan Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Av föreningen vald revisor



Afrodită Cristea  
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](http://www.hsbhbg.se)