

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB Bostadsrättsförening

Tre Gudor

i Viken



HSB – där möjligheterna bor

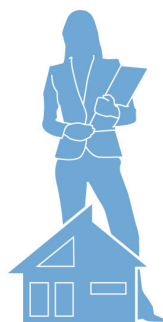
Bostadsrättsföreningen

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 välkött 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 2013-01-01 - 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Pekkinnen 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

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

Väsentliga händelser under året

Underhåll och reparationer

Stadgenlig fastighetsbesiktning har utförts löpande av styrelsen under 2013. Vid besiktningen konstaterades att allt var ok.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Inoljning av fönster.
- Byte av kompressorer.
- Rensning av ventilationen.

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 484 546 kr vilket kan jämföras med föregående år då resultat efter disposition var 377 872 kr.

Årets intäkter

Nettoomsättningen är lägre med ca 106 000 kr jämfört med föregående år. Årsavgifterna har varit drygt 124 000 kr högre och beror på den avgiftshöjning som trädde i kraft den 1 januari 2013. Föregående år fick föreningen ersättning för juristkostnader från försäkringsbolaget vilket är förklaringen till den lägre nettoomsättningen i årets bokslut. För mer information se not 2. Ränteintäkterna har varit högre.

Årets kostnader

Driftskostnaderna har varit knappt 10 000 kr lägre jämfört med föregående år. I april 2012 installerade föreningen fiberoptik. Föregående år ingick därför bara kostnaden för nio månader medan årets kostnad är för tolv månader. Kostnaden för fiberoptiken debiteras de boende och redovisas under övriga avgifter, se not 2. Under året har kostnaden för förvaltning varit lägre och beror främst på att det föregående år ingick advokat- och konsultkostnader i denna post. För mer information se not 3.

Löpande underhåll är knappt 16 000 kr lägre. Denna post kan variera mycket mellan åren då den främst utgörs av oförutsedda kostnader, exempelvis reparationer. Planerat underhåll styrs till stor del av underhållsplanen och även denna kan variera mycket mellan åren. För räkenskapsår 2013 har kostnaden uppgått till drygt 209 000 kr. Den största delen avser byte av kompressorer samt rensning av ventilationen.

Fastighetsavgiften är ca 13 000 kr högre då det fasta maxbeloppet höjts för 2013.

Byggnaderna skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att avskrivningarna ökar för varje år. För 2013 uppgår avskrivningarna på byggnaderna till ca 198 000 kr. Övriga avskrivningar avser parkeringsplatser, asfaltering av carportarna samt installation av el & vattenmätare med fjärravläsning.

Under året har räntekostnaderna varit drygt 229 000 kr lägre och beror på lägre marknadsräntor.

Balansställning per 2013-12-31

Likvida medel uppgår till 2 986 439 kr vilket kan jämföras med föregående år då likvida medel var 2 185 014 kr.

Ekonomi

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 417	4 523	4 092	4 165
Årets resultat, tkr	805	474	322	578
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	485	378	23	469
Fond för yttre underhåll, tkr	1 333	1 012	916	508
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm*	750	728	707	707
Driftskostnader, kr/kvm	157	159	150	161
Räntekostnad, kr/kvm	306	347	376	314
Lån, kr/kvm	9 792	9 827	9 862	9 905
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	18 466	19 408	18 593	18 671

*årsavgift exklusive el och vatten.

Kr/kvm beräknas utifrån totalyta, 5 696 kvm.

Under året har två lägenheter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förväntad framtida utveckling

Underhåll

- Pannbyten.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens kostnader för underhåll/investeringar till följande (avrundat till jämna tusental):

2014-2015: 153 tkr

2016-2017: 643 tkr

2018-2019: 179 tkr

2020-2021: 493 tkr

2022-2023: 4 639 tkr

Ekonomi

Den 1 januari 2014 höjdes årsavgiften med 2%. Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 765:03 kr/m²bostadsyta, exklusive el och vatten. Ränteutvecklingen har stor påverkan på månadsavgiften. I maj 2014 förfaller lånet med låneskuld 7 500 000 kr. Nuvarande ränta är 2,86%.

K2 och K3

Nytt regelverk innebär att föreningens årsredovisning från och med år 2014 kommer upprättas enligt ett så kallat K-regelverk (kategori 2 och 3). Förändringar kommer troligtvis att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll, vilket kan innebära att framtida resultat och jämförelsetal kommer att avvika från denna årsredovisning.

Mål för verksamheten

Föreningens mål är att det ska vara ett levande område där alla skall trivas och ha glädje av sitt boende i en fin miljö.

Målen ska omsättas i handling genom kontinuerlig genomgång av området och fastighetens beskaffenhet.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2013. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter: Lars Glennmar, ordf
 Michael Carlsson, v ordf
 Stefan Rembring, sekr
 Gun Larsson
 Lennart Holster

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Rembring och Gun Larsson.

Revisorer

Föreningsvald revisor 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 femton tillfällen.

Medlemsaktiviteter

- Föreningen har haft två aktivitetsdagar. På aktivitetsdagarna snyggas vi upp i området under trevlig samvaro.
- Fest efter inoljning av våra fönster på byns pizzeria, 55 personer närvarande.

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

Förslag till disposition av föreningens resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 870 151,74
Årets resultat	805 409,48
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 675 561,22

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 416 979	4 522 734
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	1,3,6	-896 526	-906 122
Löpande underhåll	4	-170 581	-186 345
Planerat underhåll		-209 137	-403 733
Fastighetsavgift	5	-374 922	-361 725
Avskrivningar		-246 140	-231 209
		<u>-1 897 306</u>	<u>-2 089 134</u>
Rörelseresultat		2 519 673	2 433 600
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	30 447	14 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 744 711	-1 973 905
Resultat före skatt		805 409	474 139
Årets resultat		805 409	474 139

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	805 409	474 139
Ianspråktagande av Fond för yttre underhåll	209 137	403 733
Reservering till Fond för yttre underhåll	-530 000	-500 000
Resultat efter disposition av underhåll	484 546	377 872

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>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader och mark		112 385 355	112 583 724
Om- och tillbyggnader		465 669	513 439
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
		<u>112 851 024</u>	<u>113 097 163</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 851 524</u>	<u>113 097 663</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 159 562	2 178 349
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	2 857
Övriga fordringar	11	322 480	357 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	81 339	101 186
		<u>2 563 381</u>	<u>2 639 598</u>
Kassa och bank	13	826 877	6 665
Summa omsättningstillgångar		<u>3 390 258</u>	<u>2 646 263</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>116 241 782</u>	<u>115 743 926</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		1 332 720	1 011 857
		<u>56 833 720</u>	<u>56 512 857</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 870 153	1 716 876
Årets resultat		805 409	474 139
		<u>2 675 562</u>	<u>2 191 015</u>
Summa eget kapital		59 509 282	58 703 872
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	55 775 943	55 975 952
		<u>55 775 943</u>	<u>55 975 952</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		201 918	251 681
Skatteskulder		43 349	76 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	711 290	736 273
		<u>956 557</u>	<u>1 064 102</u>
Summa skulder		56 732 500	57 040 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 241 782	115 743 926

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar, se not 15	58 000 000	58 000 000
Summa	58 000 000	58 000 000

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-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.

Likvida placeringar

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

Inkomstskatt

Kapitalinkomster beskattas med 22%. 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 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

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	56 000	63 600
Anställda och övriga	-	1 299
Sociala kostnader	15 474	12 156
Summa	71 474	77 055

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

Not 2 Nettoomsättning

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	4 272 204	4 147 752
Övriga avgifter	139 200	104 600
Övriga intäkter	5 575	270 382
Summa	4 416 979	4 522 734

Från och med april 2012 debiteras boende för fiberoptik, detta redovisas i posten övriga avgifter. I posten övriga intäkter föregående år ingår ersättning från försäkringsbolaget med 256 632 kr för juristkostnader.

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El	45 007	44 310
Vatten	11 232	139
Renhållning	96 339	91 519
Fastighetsservice	215 376	228 288
Försäkring	45 453	41 699
Kommunikation	137 745	119 535
Förvaltning	230 971	261 188
Medlemsverksamhet	42 929	42 388
Löner och arvoden	71 474	77 056
Summa	896 526	906 122

Den lägre kostnaden för fastighetsservice beror på minskade kostnader för snö- och halkbekämpning. I förvaltning för 2012 ingår kostnader för advokat- och konsultkostnader med 37 916 kr, för 2013 finns ingen kostnad för detta. Den ökade kostnaden för TV-avgift beror på att föreningen i april 2012 installerade fiberoptik. År 2012 ingick därför bara kostnaden för nio månader medan för 2013 ingår kostnaden för hela året. Medlemmarna debiteras kostnaden som redovisas i noten 2, övriga avgifter. En del av kostnaden för vatten och avlopp, 5 175 kr, avser föregående år.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Löpande underhåll	56 893	43 108
Löpande underhåll, vatten & avlopp	1 425	4 956
Löpande underhåll, värme & ventilation	56 266	100 135
Löpande underhåll, utemiljö	53 612	33 971
Löpande underhåll, belysning	2 385	4 175
Summa	170 581	186 345

Not 5 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 taxeringsvärdet. Maxbeloppet år 2013 uppgick till 7 074 kr. Fastighetsavgiften för Brf Tre Gudor beräknas på 53 värderingsenheter.

Not 6 Ersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
BoRevision	7 925	7 625
PWC	13 500	12 000
Differens mellan reserverat och utfall	2 025	-2 150
Summa	23 450	17 475

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

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter	30 447	14 444
Summa	30 447	14 444

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader lån	1 744 711	1 973 905
Summa	1 744 711	1 973 905

Not 9 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde		
- Byggnader	106 650 000	106 650 000
- Mark	7 350 000	7 350 000
	<u>114 000 000</u>	<u>114 000 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 416 276	-1 232 838
- Årets avskrivning enligt plan	-198 369	-183 438
	<u>-1 614 645</u>	<u>-1 416 276</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	112 385 355	112 583 724
varav byggnader	105 035 355	105 233 724
varav mark	7 350 000	7 350 000

Enligt nuvarande avskrivningsprinciper är slutåret för byggnadernas avskrivning år 2061.

Om- och tillbyggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början:		
Övriga om- och tillbyggnader	758 500	758 500
El/vattenmätare	98 456	98 456
	<u>856 956</u>	<u>856 956</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-343 517	-295 746
-Årets avskrivning enligt plan	-47 770	-47 771
	<u>-391 287</u>	<u>-343 517</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	465 669	513 439

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

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	38 658 000	57 558 000	96 216 000
Summa	38 658 000	57 558 000	96 216 000

Maskiner och inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
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 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	991	986
Fordran boende el och vatten	321 489	356 220
Summa	322 480	357 206

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	46 527	45 453
Renhållning	-	5 563
Vatten	-	12 800
Ränteintäkt Avräkning HSB Nordvästra Skåne	11 863	14 421
Kabel-TV-avgift	22 949	22 949
Summa	81 339	101 186

Not 13 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handkassa	175	1 924
Swedbank	7 727	4 741
Resurs Bank	818 975	-
Summa	826 877	6 665

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	1 011 857	1 716 877	474 139
Disposition enligt stämmobeslut				474 139	-474 139
lanspåktagande av fond för yttre underhåll			-209 137	209 137	
Reservering till fond för yttre underhåll			530 000	-530 000	
Årets resultat					805 409
Vid årets slut	55 501 000	-	1 332 720	1 870 153	805 409

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2013-12-31	2012-12-31
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	löst lån	18 666 000
Stadshypotek AB 3,71%		2013-09-30	2013-09-30	löst lån	6 524 961
Swedbank Hypotek AB 2,12%		2014-03-28	2014-03-28	6 424 991	6 524 991
Swedbank Hypotek AB 3,02%		2016-12-20	2016-12-20	9 333 000	nytt lån
Swedbank Hypotek AB 3,17%		2017-12-20	2017-12-20	9 333 000	nytt lån
Swedbank Hypotek AB 3,52%		2018-08-27	2018-08-27	6 424 952	nytt lån
Summa				55 775 943	55 975 952

Under räkenskapsår 2014 ska föreningen amortera 200 000 kr och den delen av skulden kan därför betraktas som kortfristig. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 200 000 kr årligen.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2013-12-31	2012-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Varav i eget förvar	-	-
Summa	58 000 000	58 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Vattenavgift	1 212	-
Revisionsarvode	21 425	18 725
Räntekostnader lån	246 499	246 089
Fastighetsservice	-	14 394
Förutbetalda avgifter och hyror	442 154	457 065
Summa	711 290	736 273

Underskrifter

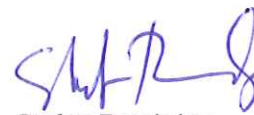
Viken, 2014-04 - 04.



Lars Glennmar



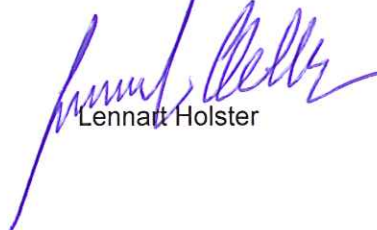
Michael Carlsson



Stefan Rembring



Gun Larsson



Lennart Holster

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04 - 08 .



Jan Anders Nilsson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre gudor i Viken
Organisationsnummer 769605-7293

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre gudor i Viken för år 2013-01-01 - 2013-12-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2013 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 2013.

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.

JEK

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 med 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 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 8 / 4 2014


.....
Av föreningen vald
revisor


Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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