

ÅRSREDOVISNING 2014

HSB Bostadsrättsförening

Tre Gudor

i Viken



HSB – där möjligheterna bor

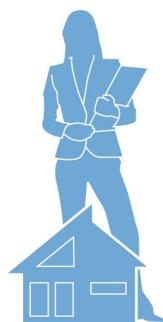
Bostadsrättsföreningen

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.

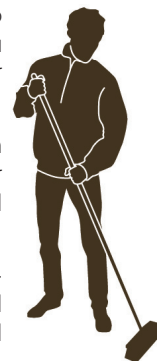
www.hsbhbg.se

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 Bostadsrättsförening HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori). Förändringar vad gäller uppställningen förekommer därför i årets redovisning. Se även tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2001. 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.

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 och efter räkenskapsåret

Besiktning har skett löpande under året av styrelsen. Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Inoljning av fönster.
- Byte av kompressor och värmepanna.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande tio åren:

- Byte av värmepannor.

Enligt föreningens underhållsplan beräknas de närmaste tio årens utgifter för underhåll/investeringar till följande (avrundat till tkr):

2015-2016:	153 tkr
2017-2018:	692 tkr
2019-2020:	500 tkr
2021-2022:	4 638 tkr (bland annat värmepannor)
2023-2024:	143 tkr

Årets resultat uppgår till 347 887 kr, föregående år var motsvarande 805 409 kr.

Årets intäkter är ca 48 000 kr högre och beror på att årsavgifterna höjdes med 2 procent den 1 januari 2014. I rörelseintäkterna ingår fiberoptik och el/vatten som debiteras de boende, se not 2.

Drift- och fastighetskostnader har varit ca 174 000 kr lägre. I denna post ingår numera även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Under året har bland annat planerat underhåll varit lägre än föregående år, för fler jämförelser se not 3.

Övriga externa kostnader samt personalkostnader är i nivå med föregående år.

Avskrivningarna är drygt 778 000 kr högre jämfört med föregående år eftersom föreningen har bytt avskrivningsplan, se not 8. Föregående år skrevs byggnaderna av enligt en progressiv plan vilket inte är tillåtet längre.

Räntekostnaderna är drygt 90 000 kr lägre och beror på lägre marknadsräntor.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till -83 752 kr jämfört med 484 546 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 530 000 kr.

Vid årets ingång hade föreningen 2 159 562 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den sista december var behållningen 2 494 956 kr. Föreningen har även vid årets slut 800 000 kr på konto hos Amfa Bank och 836 048 kr hos Resurs Bank.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2 procent den 1 januari 2015.

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	347 887	805 409
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	98 361	209 137
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-530 000	-530 000
Resultat efter disposition av underhåll	-83 752	484 546

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	4 358	4 272	4 148	4 027
Årets resultat, tkr	348	805	474	322
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-84	485	378	23
Soliditet (%)	51	51	51	51
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	765	750	728	707
Driftskostnader, kr/kvm	362	393	-	-
Lån, kr/kvm	9 757	9 792	9 827	9 862
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	20 050	18 466	19 408	18 593

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Med undantag av årsavgiften beräknas kr/kvm utifrån totalytan på 5 696 kvm. Årsavgifterna är exklusive el och vatten.

Från och med 2014 utgörs driftskostnaderna även av löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Personalkostnader och arvoden resovisas på en separat rad i resultaträkningen. *Då omklassificeringar har skett av vissa poster redovisas endast två år.

Under året har nio bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Medlemsinformation

Den 1 januari 2014 hade föreningen 83 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 85 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Lars Glennmar, ordförande, avgått i januari

Helena Jirsved, ordförande efter Lars

Michael Carlsson, vice ordförande

Stefan Rembring, sekreterare

Lennart Holster

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Michael Carlsson samt Lennart Holster. Nyval sker för Lars Glennmar.

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.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Lars Glennmar med Michael Carlsson som suppleant.

Valberedning har varit Lena Jönsson (sammanställande), Bo Redestam och Nils Sundell.

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter

Medlemsinformation har gått ut till alla boende efter våra månadsmöten.

Föreningen har haft två aktivitetsdagar, en på våren (34 personer) och en på hösten (42 personer). På aktivitetsdagarna snyggar vi upp i området under trevlig samvaro.

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

Mål för verksamheten

Föreningens mål är att vara en bra fastighetsägare i alla avseenden och att ha en stabil ekonomi till gagn för alla boende i området. Målen ska omsättas i handling genom att ha en öppen dialog med de boende i området.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 243 922,22
Årets resultat	<u>347 886,88</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 591 809,10

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 357 632	4 272 204
Övriga rörelseintäkter	2	963 167	1 000 628
Summa rörelseintäkter		5 320 799	5 272 832
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-2 062 019	-2 236 045
Övriga externa kostnader	4	-196 584	-199 500
Personalkostnader och arvoden	5	-68 742	-71 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 024 301	-246 140
Summa rörelsekostnader		-3 351 646	-2 753 159
Rörelseresultat		1 969 153	2 519 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	33 217	30 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 654 484	-1 744 711
Summa finansiella poster		-1 621 267	-1 714 264
Resultat efter finansiella poster		347 886	805 409
Resultat före skatt		347 886	805 409
Årets resultat		347 887	805 409

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		111 471 991	112 385 355
Markanläggning		358 825	465 669
Inventarier, verktyg och installationer		16 372	-
Summa materiella anläggningstillgångar		111 847 188	112 851 024
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		111 847 688	112 851 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		5 158	-
Övriga fordringar	9	2 853 144	2 482 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	94 564	81 339
Summa kortfristiga fordringar		2 952 866	2 563 381
Kassa och bank	11	1 643 303	826 877
Summa omsättningstillgångar		4 596 169	3 390 258
SUMMA TILLGÅNGAR		116 443 857	116 241 782

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		1 764 359	1 332 720
Summa bundet eget kapital		57 265 359	56 833 720
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		2 243 922	1 870 152
Årets resultat		347 887	805 409
Summa fritt eget kapital		2 591 809	2 675 561
Summa eget kapital		59 857 168	59 509 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	55 375 943	55 775 943
Summa långfristiga skulder		55 375 943	55 775 943
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	-
Leverantörsskulder		240 199	201 919
Aktuella skatteskulder		25 404	43 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	745 143	711 290
Summa kortfristiga skulder		1 210 746	956 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 443 857	116 241 782
<hr/>			
Ställda säkerheter		<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
Fastighetsinteckningar		58 000 000	58 000 000
Summa ställda säkerheter		58 000 000	58 000 000

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare skrivits av enligt en progressiv plan. Från och med 2014 års bokslut är avskrivningsplanen rak och på 120 år räknat från föreningens byggår 2001. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak (Annuitet)	120 år (60 år)
-Markanläggningar	Rak	20 år
-Inventarier	Rak	5 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har ett skattemässigt underskott enligt tidigare schablonbeskattning. Detta underskott uppgår till 853 642 kr.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter bostäder	4 357 632	4 272 204
Summa	4 357 632	4 272 204

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	811 318	855 853
Övriga avgifter	139 200	139 200
Övriga intäkter	12 649	5 575
Summa	963 167	1 000 628

Posten övriga avgifter avser fiberoptik som debiteras boende.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El	764 615	817 946
Vatten	81 782	94 146
Renhållning	102 476	96 339
Fastighetsservice	284 343	289 776
Försäkring	46 527	45 453
Kommunikation	137 692	137 745
Löpande underhåll, se specifikation	169 287	170 581
Planerat underhåll	98 361	209 137
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	376 936	374 922
Summa	2 062 019	2 236 045

Specifikation löpande underhåll

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löpande underhåll	87 491	56 893
Löpande underhåll vatten/avlopp	1 288	1 425
Löpande underhåll värme/ventilation	52 069	56 266
Löpande underhåll utemiljö	26 924	53 612
Löpande underhåll belysning	1 515	2 385
Summa	169 287	170 581

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	376 936	374 922

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 2014 uppgick till 7 112 kr. Fastighetsavgiften för Brf Tre Gudor beräknas på 53 värderingsenheter.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Kreditupplysning	1 100	570
Kontorsmaterial	6 856	6 817
Tele och post	70	102
Förvaltningskostnader	142 975	149 082
Övriga externa kostnader	45 583	42 929
Summa	196 584	199 500

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvodena, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Styrelsearvoden	56 600	56 000
Sociala kostnader	12 142	15 474
Summa	68 742	71 474
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	-	-

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Ränteintäkter	33 217	30 447
Summa	33 217	30 447

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Räntekostnader lån	1 654 484	1 744 711
Summa	1 654 484	1 744 711

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 650 000	106 650 000
Omklassificeringar från om/tillbyggnader	98 456	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 650 000
Ingående ackumulerad avskrivningar	-1 614 645	-1 416 276
Årets avskrivningar	-982 283	-198 369
Omklassificeringar från om/tillbyggnader	-29 537	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 626 465	-1 614 645
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	111 471 991	112 385 355

Från och med i årets bokslut skriver föreningen av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). Avskrivningsplanen har anpassats till den bedömda nyttjandeperioden.

I byggnaden ingår numera el/vattenmätare som installerades år 2011. Tidigare har denna redovisats som om/tillbyggnad. Avskrivningen för byggnader (inklusive el/vattenmätare) blir 982 283 kr, föregående år var avskrivningen 198 369 kr för byggnaden och 9 846 kr för el/vattenmätaren. Om föreningen hade fortsatt med tidigare progressiva avskrivningsplan hade avskrivningen på byggnader varit 214 367 kr.

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

Markanläggning

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	856 956	856 956
Omklassificeringar till byggnader	-98 456	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	856 956
Ingående ackumulerad avskrivningar	-391 288	-343 517
Årets avskrivningar	-37 925	-47 770
Omklassificeringar till byggnader	29 538	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 675	-391 287
Utgående redovisat värde byggnader och mark	358 825	465 669

I denna post ingår p-platser med belysning (2004) samt asfaltering av carportar (2008).

Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 719	5 719
Årets anskaffningar	20 465	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	5 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 719	-5 719
Årets avskrivningar	-4 093	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 812	-5 719
Utgående redovisat värde	16 372	-

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	14 247	991
Fordran boende el och vatten	343 941	321 489
Avräkning HSB NV Skåne	2 494 956	2 159 562
Summa	2 853 144	2 482 042

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Ränta avräkningskonto HSB	12 749	11 863
Ränta Amfa Bank	3 344	-
Fastighetsförsäkring 2015	55 522	46 527
Kommunikation	22 949	22 949
Summa	94 564	81 339

Not 11 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Handkassa	479	175
Swedbank	6 776	7 727
Resurs Bank	836 048	818 975
Amfa Bank	800 000	-
Summa	1 643 303	826 877

Not 12 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	1 332 720	1 870 152	805 409
Disposition enligt stämmobeslut				805 409	-805 409
Från fond för yttre underhåll			-98 361	98 361	
Till fond för yttre underhåll			530 000	-530 000	
Årets resultat					347 887
Vid årets slut	55 501 000	-	1 764 359	2 243 922	347 887

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2014-12-31	2013-12-31
Swedbank Hypotek	3,32 %	2015-09-25	2015-09-25	9 760 000	9 760 000
Swedbank Hypotek	1,66 %	2015-02-28	2015-02-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank Hypotek	3,39 %	2016-04-25	2016-04-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	1,10 %	2015-03-28	2015-03-28	6 324 991	6 424 991
Swedbank Hypotek	3,02 %	2016-12-20	2016-12-20	9 333 000	9 333 000
Swedbank Hypotek	3,17 %	2017-12-20	2017-12-20	9 333 000	9 333 000
Swedbank Hypotek	3,52 %	2018-08-27	2018-08-27	6 324 952	6 424 952
Summa				55 575 943	55 775 943
Avgår kortfristig del				-200 000	-
Varav långfristig del				55 375 943	55 775 943

Not 14 Ställda säkerheter

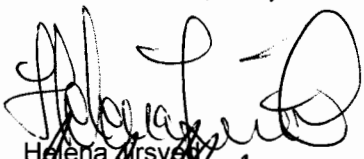
	2014-12-31	2013-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Vattenavgift	-	1 212
Revisionsarvode	21 588	21 425
Räntekostnader lån	242 242	246 499
Förutbetalda avgifter och hyror	481 313	442 154
Summa	745 143	711 290

Underskrifter

Viken, 2015-03-16 .



Helena Årsved



Michael Carlsson



Stefan Rembring

Lennart Holster

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-19 .



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 2014-01-01 - 2014-12-31.

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 revisionssed. 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 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.

REB

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 ersättningsskyldig mot föreningen.

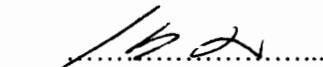
Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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 19/3 2014


.....
Av föreningen vald
revisor


.....
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