

ÅRSREDOVISNING 2015

HSB Bostadsrättsförening

Tre Gudor

i Viken



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen och det är styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna för bostäderna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går årsavgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en årsavgift till föreningen, vilket många benämner som "hyra". De årsavgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare har ansvar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmningsanordning (t ex radiatorer och termostater).

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida www.hsbhbg.se.

HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i det/de avtal som styrelsen tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB ca 130 bostadsrättsföreningar och fastighetsföretag med knappt 8 500 lägenheter. Vi vet vilket ansvarsfullt och viktigt uppdrag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Du som är medlem i HSB har tillgång till vår allmänna rådgivning. Du når HSBs juristjour som är öppen vardagar mellan 12–14 på telefon 0771-472 472. På vår hemsida www.hsbhbg.se hittar du också bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av.



Styrelsen för Bostadsrättsförening HSB Brf Tre gudor i Viken, org.nr 769605-7293, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Från och med år 2014 upprättas årsredovisningen enligt regelverket K2 (K=kategori).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som äger fastigheterna Pekpinnen 13 och 15 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter.

Tre Gudor är ett modernt bostadsområde mitt i en gammal by och byggdes 2001 på ett skolområde i Gamla Viken. Området som bostäderna ligger på har en spännande, omväxlande och högst levande historia. Området består av 58 lägenheter med olika storlekar, 112 kvm, 88, 5 kvm samt 80 kvm. Den totala bostadsytan är 5 696 m². Till varje lägenhet hör en carport med sammanbyggt förråd. Föreningen förvaltar grönområden som är intilliggande till husen.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen genomför löpande besiktning av området som föreningen ansvarar för. Besiktning av samtliga värmepannor har utförts av Electra Olle Jönsson under perioden april till juli. Vid besiktningen konstaterades att tio pannor var så pass dåliga att styrelsen beslutade att byta ut dessa. Värmepannorna är 14 år gamla och börjar uppnå sin tekniska livslängd. Styrelsen har beslutat att byta ut tio pannor per år under en sexårsperiod. Bengt-Olof Lilja har utfört rensning av avloppskanaler i samtliga hushåll.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Byte av 13 värmepannor.
- Balkonggolv i fem lägenheter på våning två (80 kvm) har bytts ut på grund av dåligt virke.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande tio åren:

- Byte av tio värmepannor per år under en sexårsperiod.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -361 993 kr, föregående år var motsvarande 347 887 kr.

Nettoomsättning är ca 87 000 kr högre än föregående år och beror på att årsavgifterna höjdes med 2 procent den 1 januari 2015. Övriga rörelseintäkter är lägre jämfört med föregående år, se not 2.

Drift- och fastighetskostnader har varit mycket högre än föregående år. I denna post ingår bland annat löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Framförallt planerat underhåll kan variera mycket mellan åren. För 2015 har kostnaden varit ca 863 000 kr högre än för 2014, för fler jämförelser se not 3.

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

Avskrivningarna uppgår till ca 1 024 000 kr.

Räntekostnaderna är drygt 199 000 kr lägre och beror på lägre marknadsräntor.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 69 748 kr jämfört med -83 752 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 2 494 956 kr på sitt avräkningskonto hos HSB NV Skåne. Den siste december var behållningen 2 838 287 kr. Föreningen har även vid årets slut 810 772 kr på konto hos Amfa Bank och 843 710 kr hos Resurs Bank.

Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsår 2016.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	4 445	4 358	4 272	4 148
Årets resultat, tkr	-362	348	805	474
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	70	-84	485	378
Soliditet (%)	51	51	51	51
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	780	765	750	728
Driftskostnader, kr/kvm	530	362	393	-
Lån, kr/kvm	9 696	9 757	9 792	9 827
Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm	20 448	20 050	18 466	19 408

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 tre år.

Under året har åtta bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Medlemsinformation

Den 1 januari 2015 hade föreningen 85 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 84 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2015.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Helena Jirsved, ordförande

Michael Carlsson, vice ordförande

Peter De Bellmond, sekreterare

Karin Fritz

Lennart Holster

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helena Jirsved och Karin Fritz.

Föreningsvald revisor har varit Lars Reuter, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant i HSB Nordvästra Skånes fullmäktige har varit Helena Jirsved med Michael Carlsson som suppleant.

Valberedning har varit Lena Jönsson (sammankallande), Bo Redestam och Astrid Heims.

Förvaltningen har ombesörjts av HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter

Medlemsinformation efter varje styrelsemöte som infaller en gång per månad. I denna information informerar styrelsen om aktivitetsdagar, diverse beslut samt annan information som anses vara viktig för vara medlemmar. Föreningen har haft två aktivitetsdagar, i april samt november, med fokus på rensning, klippning och städning av soprum. 35 personer som deltagit vid båda tillfällena. Föreningens hemsida för medlemsinformation är: www.tregudor.se.

Mål för verksamheten

STÄRKA FÖRENINGENS IDENTITET PÅ BOSTADSMARKNADEN

- Översyn av grönområden och arkitektur samt genomförande av de förändringar som krävs. Detta gör vi för att bibehålla attraktiviteten i området samt för att hålla en hög finish för att skapa kundnöjdhet och locka till oss nya intressenter. Föreningen kommer att arbeta med källsorteringsfrågor under 2016 då detta brister i vissa avseenden.
- Aktiv och tydlig information till medlemmar och övriga intressenter såsom mäklare och kreditinstitut. Med syfte att vara tydliga och professionella mot såväl våra medlemmar som våra samarbetspartners. Kontinuerlig information och återkoppling vid felanmälningar, överlåtelser med mera skapar vi struktur och tydlighet i föreningen.
- Arbeta aktivt med frågor kring trivsel, trygghet, arkitektur, trädgård och det första intrycket av området. Styrelsen arbetar aktivt med frågor som rör utemiljön och har samarbete med HSB samt Höganäs Kommun, Bengt-Olof och Ylva Lilja som arbetar för attraktiva utemiljöer utvecklar och förvaltar våra utemiljöer och ser till så att den dagliga förvaltningen sköts. Samarbete med Länsförsäkringar I trygghets-och säkerhetsfrågor har bidragit till att vi startat upp Grannar mot brott för att öka tryggheten i området. En god relation med lokala entreprenörer ger oss en trygghet men även möjligheter för oss att främja fler arbetstillfällen i Höganäs Kommun.

ATT HA EN STABIL AVGIFTSUTVECKLING ÖVER TIDEN

- Översyn av samtliga avtal.
- Arbeta aktivt med planerat underhåll.
- Arbeta med driftsoptimering.
- Arbeta med prognoser och simulering.
- Översyn av betalningsströmmar
- Ekonomi och rimlig avgiftshöjning så att vi kan öka vår amortering.

Detta arbetar vi med fortlöpande under året och har god hjälp av administrationsavdelningen på HSB Nordvästra Skåne som genom sin expertis hjälper oss i ovan frågor.

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 023 550,10
Årets resultat	<u>-361 993,09</u>
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	2 661 557,01

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

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Årets resultat	-361 993	347 887
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	961 741	98 361
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-530 000</u>	<u>-530 000</u>
Resultat efter disposition av underhåll	69 748	-83 752

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 444 668	4 357 632
Övriga rörelseintäkter	2	931 321	963 167
Summa rörelseintäkter		5 375 989	5 320 799
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-3 019 090	-2 062 019
Övriga externa kostnader	4	-191 417	-196 584
Personalkostnader och arvoden	5	-69 367	-68 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 024 301	-1 024 301
Summa rörelsekostnader		-4 304 175	-3 351 646
Rörelseresultat		1 071 814	1 969 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 620	33 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 455 427	-1 654 484
Summa finansiella poster		-1 433 807	-1 621 267
Resultat efter finansiella poster		-361 993	347 886
Resultat före skatt		-361 993	347 886
Årets resultat		-361 993	347 887

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	8		
Byggnader och mark		110 489 708	111 471 991
Markanläggning		320 900	358 825
Inventarier, verktyg och installationer		12 279	16 372
Summa materiella anläggningstillgångar		110 822 887	111 847 188
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Nordvästra Skåne	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		110 823 387	111 847 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		-	5 158
Övriga fordringar	10	3 139 101	2 853 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 463	94 564
Summa kortfristiga fordringar		3 226 564	2 952 866
Kassa och bank	12	1 658 708	1 643 303
Summa omsättningstillgångar		4 885 272	4 596 169
SUMMA TILLGÅNGAR		115 708 659	116 443 857

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		55 501 000	55 501 000
Fond för yttre underhåll		1 332 618	1 764 359
Summa bundet eget kapital		56 833 618	57 265 359
Balanserad vinst			
Balanserat resultat		3 023 550	2 243 922
Årets resultat		-361 993	347 887
Summa fritt eget kapital		2 661 557	2 591 809
Summa eget kapital		59 495 175	59 857 168
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	54 725 943	55 375 943
Summa långfristiga skulder		54 725 943	55 375 943
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	200 000
Leverantörsskulder		318 947	240 199
Aktuella skatteskulder		6 849	25 404
Övriga skulder		200	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	661 545	745 143
Summa kortfristiga skulder		1 487 541	1 210 746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 708 659	116 443 857

Ställda säkerheter	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000
Summa ställda säkerheter	58 000 000	58 000 000

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	<i>Antal år</i>
-Byggnader	Rak (Annuitet)	120 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

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter bostäder	4 444 668	4 357 632
Summa	4 444 668	4 357 632

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Debiterade kostnader el och vatten	760 272	811 318
Övriga avgifter	139 400	139 200
Övriga intäkter	31 649	12 649
Summa	931 321	963 167

Debiterade kostnader el och vatten avser den del av el- och vattenkostnader som debiteras boende. Posten övriga avgifter avser fiberoptik som debiteras boende. Övriga intäkter avser främst ersättning från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El	748 124	764 615
Vatten	88 885	81 782
Renhållning	95 961	102 476
Fastighetsservice	301 432	284 343
Försäkring	55 522	46 527
Kommunikation	137 692	137 692
Löpande underhåll, se specifikation	244 847	169 287
Planerat underhåll	961 741	98 361
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	384 886	376 936
Summa	3 019 090	2 062 019

Specifikation löpande underhåll

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löpande underhåll	115 110	87 491
Löpande underhåll vatten/avlopp	9 163	1 288
Löpande underhåll värme/ventilation	79 161	52 069
Löpande underhåll utemiljö	36 978	26 924
Löpande underhåll belysning	4 435	1 515
Summa	244 847	169 287

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsavgift/-skatt	384 886	376 936

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 2015 uppgick till 7 262 kr. Fastighetsavgiften för Brf Tre Gudor beräknas på 53 värderingsenheter.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Kontorsmaterial	268	776
Förvaltningskostnader	136 685	128 762
Arvode extern revisor	8 188	21 463
Medlemsverksamhet	46 276	45 583
Summa	191 417	196 584

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	53 567	56 600
Föreningsvald revisor	3 000	-
Sociala kostnader	12 800	12 142
Summa	69 367	68 742

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	21 620	33 217
Summa	21 620	33 217

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader lån	1 455 427	1 654 484
Summa	1 455 427	1 654 484

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 650 000
Omklassificeringar från om/tillbyggnader	-	98 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 748 456	106 748 456
Ingående ackumulerad avskrivningar	-2 626 465	-1 614 645
Årets avskrivningar	-982 283	-982 283
Omklassificeringar från om/tillbyggnader	-	-29 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 608 748	-2 626 465
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	7 350 000	7 350 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	110 489 708	111 471 991

Föreningen skriver av byggnader enligt en 120-årig rak avskrivningsplan (K2). I byggnaden ingår även el/vattenmätare som installerades år 2011.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	37 671 000	54 166 000	91 837 000
Summa	37 671 000	54 166 000	91 837 000

Markanläggning

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	856 956
Omklassificeringar till byggnader	-	-98 456
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	758 500	758 500
Ingående ackumulerad avskrivningar	-399 675	-391 288
Årets avskrivningar	-37 925	-37 925
Omklassificeringar till byggnader	-	29 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437 600	-399 675
Utgående redovisat värde byggnader och mark	320 900	358 825

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

Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	5 719
Årets anskaffningar	-	20 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 184	26 184
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 812	-5 719
Årets avskrivningar	-4 093	-4 093
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 905	-9 812
Utgående redovisat värde	12 279	16 372

Not 9 Andel i HSB Nordvästra Skåne

	2015-12-31	2014-12-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	1 105	14 247
Fordran boende el och vatten	299 709	343 941
Avräkning HSB NV Skåne	2 838 287	2 494 956
Summa	3 139 101	2 853 144

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Ränta avräkningskonto HSB	6 466	12 749
Ränta Amfa Bank	-	3 344
Fastighetsförsäkring 2016	58 048	55 522
Kommunikation	22 949	22 949
Summa	87 463	94 564

Not 12 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	-	479
Swedbank	4 226	6 776
Resurs Bank	843 710	836 048
Amfa Bank	810 772	800 000
Summa	1 658 708	1 643 303

Not 13 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	55 501 000	-	1 764 359	2 243 922	347 887
Disposition enligt stämmobeslut				347 887	-347 887
Från fond för yttre underhåll			-961 741	961 741	
Till fond för yttre underhåll			530 000	-530 000	
Årets resultat					-361 993
Vid årets slut	55 501 000	-	1 332 618	3 023 550	-361 993

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank Hypotek	3,32 %	2015-09-25	2015-09-25	löst lån	9 760 000
Swedbank Hypotek	0,54 %	2016-02-28	2016-02-28	7 500 000	7 500 000
Swedbank Hypotek	3,39 %	2016-04-25	2016-04-25	7 000 000	7 000 000
Swedbank Hypotek	0,86 %	2015-12-28	2016-03-28	6 124 991	6 324 991
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	6 224 952	6 324 952
Stadshypotek	1,23 %	2019-09-30	2019-09-30	9 710 000	nytt lån
Summa				55 225 943	55 575 943

Avgår kortfristig del -500 000 -200 000

Varav långfristig del 54 725 943 55 375 943

Not 15 Ställda säkerheter

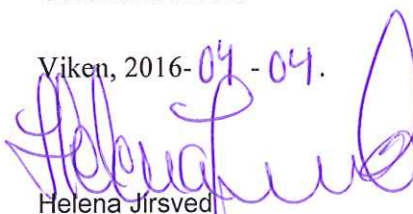
	2015-12-31	2014-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	58 000 000	58 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	58 000 000	58 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Arvode PWC	-	13 500
Arvode Borevision	8 313	8 088
Arvode & sociala avgifter revisor	3 480	-
Räntekostnader lån	153 540	242 242
Förutbetalda avgifter och hyror	496 212	481 313
Summa	661 545	745 143

Underskrifter

Viken, 2016-04-04.


Helena Jirsved

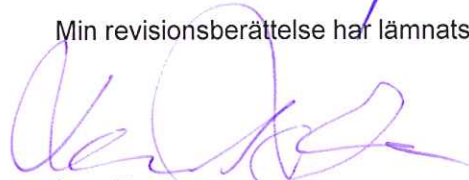

Michael Carlsson



Peter De Bellmond


Karin Fritz


Lennart Holster

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-04.


Lars Reuter
Av föreningen vald revisor


Per-Erik Gillberg
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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne 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 2015 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 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

PELA

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 2016 - 04 - 04



Lars Reuter
Av föreningen vald revisor



Per-Erik Gillberg
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

INFORMATION OM ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningens årsredovisning består av tre delar:

Förvaltningsberättelse 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.

Tillgångar visar de bokförda tillgångsvärdena i föreningen. Det kan t.ex. vara bokförda värden i byggnader och mark, fordringar och föreningens banktillgodohavanden.

Eget kapital och skulder visar hur tillgångarna har finansierats eller varifrån pengarna kommer. 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 och avlopp.

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

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

Fastighetsskatt beräknas på taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande mark.

Finansiella intäkter är t.ex. intäktsräntor på bankmedel.

Finansiella kostnader är t.ex. räntekostnader på banklån.

Fond för yttre underhåll 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 insatta på ett avräkningskonto i HSB Nordvästra Skåne.

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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne