

ÅRSREDOVISNING 2016

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och har sitt säte i Höganäs. Föreningen 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 utemiljöer och allmänna utrymmen utförd i december av ordförande.

Vid besiktningen konstaterades att inom en snar framtid måste vi åtgärda trappor som ligger i anslutning till våra lägenheter på 80 kvm. Vi måste efter hand byta ut belysning i området, tvätt av tak på carportar samt viss marktvätt måste utföras.

Besiktning av samtliga värmepumpar är genomförda under 2015. Värmepumparna är 15 år gamla och börjar uppnå sin tekniska livslängd. Styrelsen har beslutat att under en 6-års period byta 10 värmepumpar per år. Urval görs genom antal felanmälningar och status vid besiktning utförd 2015.

Bengt-Olof Lilja har utfört rensning av avloppsskanaler i samtliga hushåll under 2015. Denna åtgärd kommer att göras under februari-mars 2017 där vi även kommer att montera fuktlarm i våra pannskåp.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Byte av 12 värmepannor.
- Tvättning och målning av staket vid parkering.
- Beskränning och utbyte av träd i våra utemiljöer.
- Byte av virke och målning av dörrar i allmänna utrymmen.

Följande större underhållsåtgärder förväntas utföras inom de kommande tio åren:

- Byte av tio värmepannor per år under en sexårsperiod. Tvätt och målning av fönster samt målning av lägenhetsdörrar. *RE*

RE *KS*
RE *KS*

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 152 772 kr, föregående år var motsvarande -361 993 kr.

Nettoomsättningen är oförändrad då avgifterna varit desamma som föregående år.

Drift- och fastighetskostnader har varit lägre än föregående år. I denna post ingår bland annat löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Framförallt planerat underhåll kan variera mycket mellan åren. För 2016 har kostnaden varit lägre med ca 165 000 kr. För jämförelser se not 3.

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

Avskrivningarna uppgår till ca 1 024 000 kr precis som tidigare.

Räntekostnaderna är drygt 331 000 kr lägre och beror på lägre marknadsräntor samt minskad låneskuld. Föreningen har gjort extraamoreringar under året på 2 Mkr.

Resultat efter disposition av underhåll uppgår till 369 613 kr jämfört med 69 748 kr föregående år. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren. Den årliga reservationen till fonden för yttre underhåll är 580 000 kr.

Den siste december var behållningen på föreningens avräkningskonto hos HSB NV Skåne 1 440 735 kr. Föreningen har även vid årets slut 814 826 kr på konto hos Amfa Bank och 848 786 kr hos Resurs Bank.

Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsår 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 84, varav 59 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Helena Jirsved, ordförande

Michael Carlsson, vice ordförande

Peter De Bellmond, sekreterare

Karin Bodin

Lennart Holster

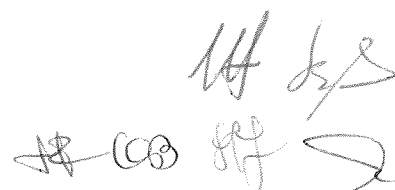
I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Michael Carlsson, Peter De Bellmond och Lennart Holster.

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. *AK*



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 våra medlemmar. Föreningen har haft två aktivitetsdagar med fokus på rensning, klippning och städning av soprum förlagda i april samt i november med cirka 30 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 driftoptimering.
- 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. *R*

Handwritten signatures and initials:
Handwritten initials: *HA*, *KS*, *HA*, *KS*, *KS*, *KS*

Flerårsöversikt

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 4 445 | 4 445 | 4 358 | 4 272 |
| Årets resultat, tkr | 153 | -362 | 348 | 805 |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr | 370 | 70 | -84 | 485 |
| Soliditet (%) | 53 | 51 | 51 | 51 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 780 | 780 | 765 | 750 |
| Driftskostnader, kr/kvm | 499 | 530 | 362 | 393 |
| Lån, kr/kvm | 9 255 | 9 696 | 9 757 | 9 792 |
| Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm | 21 156 | 20 448 | 20 050 | 18 466 |

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

Årsavgifterna är exklusive el och vatten.

I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift. Drift och lån (kr/kvm) beräknas utifrån totalytan på 5 696 kvm.

Under året har fem bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändringar i eget kapital

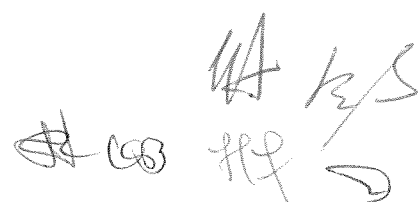
| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 59 495 175 | 59 857 168 |
| Årets resultat | 152 772 | -361 993 |
| Belopp vid årets utgång | 59 647 947 | 59 495 175 |

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--|---------------------|
| Balanserat resultat | 2 878 398,01 |
| Årets resultat | 152 771,57 |
| Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag | 3 031 169,58 |

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

Handwritten signatures and initials:


Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 4 444 668 | 4 444 668 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 958 627 | 931 321 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 403 295 | 5 375 989 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och fastighetskostnader | 3 | -2 842 013 | -3 019 090 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -194 473 | -191 417 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -78 178 | -69 367 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 024 051 | -1 024 301 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 138 715 | -4 304 175 |
| Rörelseresultat | | 1 264 580 | 1 071 814 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 12 487 | 21 620 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -1 124 295 | -1 455 427 |
| Summa finansiella poster | | -1 111 808 | -1 433 807 |
| Resultat efter finansiella poster | | 152 772 | -361 993 |
| Resultat före skatt | | 152 772 | -361 993 |
| Årets resultat | | 152 772 | -361 993 |

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including what appears to be initials and a date.

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| | 8 | | |
| Byggnader och mark | | 109 507 425 | 110 489 708 |
| Markanläggning | | 283 225 | 320 900 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | 8 186 | 12 279 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 109 798 836 | 110 822 887 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 9 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 109 799 336 | 110 823 387 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgiftsfordringar/Kundfordringar | | 5 875 | - |
| Övriga fordringar | 10 | 1 760 521 | 3 139 101 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 89 745 | 87 463 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 856 141 | 3 226 564 |
| <i>Kassa och bank</i> | 12 | 1 667 288 | 1 658 708 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 523 429 | 4 885 272 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 113 322 765 | 115 708 659 |

K

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 13 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter | | 55 501 000 | 55 501 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 115 777 | 1 332 618 |
| Summa bundet eget kapital | | 56 616 777 | 56 833 618 |
| Balanserad vinst | | | |
| Balanserat resultat | | 2 878 398 | 3 023 550 |
| Årets resultat | | 152 772 | -361 993 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 031 170 | 2 661 557 |
| Summa eget kapital | | 59 647 947 | 59 495 175 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 52 085 943 | 54 725 943 |
| Summa långfristiga skulder | | 52 085 943 | 54 725 943 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 14 | 630 000 | 500 000 |
| Leverantörsskulder | | 346 856 | 318 947 |
| Aktuella skatteskulder | | 14 799 | 6 849 |
| Övriga skulder | | - | 200 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 597 220 | 661 545 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 588 875 | 1 487 541 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 113 322 765 | 115 708 659 |

k

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

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 | 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 enligt 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. *K*

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 4 444 668 | 4 444 668 |
| Summa | 4 444 668 | 4 444 668 |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Debiterade kostnader el och vatten | 809 736 | 760 272 |
| Övriga avgifter | 139 200 | 139 400 |
| Övriga intäkter | 9 691 | 31 649 |
| Summa | 958 627 | 931 321 |

Debiterade kostnader el och vatten avser den del av el- och vattenkostnader som debiteras boende. Posten övriga avgifter avser fiberoptik som debiteras boende. Föregående år var övriga intäkter högre vilket förklaras av att föreningen då fick ersättning från försäkringsbolaget.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El | 708 185 | 748 124 |
| Vatten | 81 233 | 88 885 |
| Renhållning | 106 535 | 95 961 |
| Fastighetsservice | 309 495 | 301 432 |
| Försäkring | 58 048 | 55 522 |
| Kommunikation | 137 692 | 137 692 |
| Löpande underhåll, se specifikation | 251 148 | 244 847 |
| Planerat underhåll | 796 841 | 961 741 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 392 836 | 384 886 |
| Summa | 2 842 013 | 3 019 090 |

Specifikation löpande underhåll

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Löpande underhåll | 117 308 | 115 110 |
| Löpande underhåll vatten/avlopp | 4 929 | 9 163 |
| Löpande underhåll värme/ventilation | 64 749 | 79 161 |
| Löpande underhåll utemiljö | 53 215 | 36 978 |
| Löpande underhåll belysning | 10 947 | 4 435 |
| Summa | 251 148 | 244 847 |

Specifikation Fastighetsavgift/-skatt

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsavgift/-skatt | 392 836 | 384 886 |

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 2016 uppgick till 7 412 kr. Fastighetsavgiften för Brf Tre Gudor beräknas på 53 värderingsenheter. *h*

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kontorsmaterial | - | 268 |
| Förvaltningskostnader | 137 175 | 136 685 |
| Arvode extern revisor | 8 537 | 8 188 |
| Medlemsverksamhet | 48 761 | 46 276 |
| Summa | 194 473 | 191 417 |

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden | 58 000 | 53 567 |
| Föreningsvald revisor | 3 000 | 3 000 |
| Sociala kostnader | 17 178 | 12 800 |
| Summa | 78 178 | 69 367 |

Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret och föregående år.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|---------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter | 12 487 | 21 620 |
| Summa | 12 487 | 21 620 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2016-01-01- 2016-12-31 | 2015-01-01- 2015-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader lån | 1 124 259 | 1 455 427 |
| Ränta skattekontot | 36 | - |
| Summa | 1 124 295 | 1 455 427 |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 106 748 456 | 106 748 456 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 106 748 456 | 106 748 456 |
| Ingående ackumulerad avskrivningar | -3 608 748 | -2 626 465 |
| Årets avskrivningar | -982 283 | -982 283 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -4 591 031 | -3 608 748 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 7 350 000 | 7 350 000 |
| Utgående redovisat värde byggnader och mark | 109 507 425 | 110 489 708 |

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

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 758 500 | 758 500 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 758 500 | 758 500 |
| Ingående ackumulerad avskrivningar | -437 600 | -399 675 |
| Årets avskrivningar | -37 675 | -37 925 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -475 275 | -437 600 |
| Utgående redovisat värde markanläggningar | 283 225 | 320 900 |

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Inventarier, verktyg och installationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 184 | 26 184 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 26 184 | 26 184 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -13 905 | -9 812 |
| Årets avskrivningar | -4 093 | -4 093 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 998 | -13 905 |
| Utgående redovisat värde | 8 186 | 12 279 |

Not 9 Andel i HSB Nordvästra Skåne

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 1 248 | 1 105 |
| Fordran boende el och vatten | 318 538 | 299 709 |
| Avräkning HSB NV Skåne | 1 440 735 | 2 838 287 |
| Summa | 1 760 521 | 3 139 101 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Ränta avräkningskonto HSB | 3 213 | 6 466 |
| Fastighetsförsäkring | 58 583 | 58 048 |
| Markskötsel | 5 000 | - |
| Kommunikation | 22 949 | 22 949 |
| Summa | 89 745 | 87 463 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|------------------|------------------|
| Swedbank | 3 676 | 4 226 |
| Resurs Bank | 848 786 | 843 710 |
| Amfa Bank | 814 826 | 810 772 |
| Summa | 1 667 288 | 1 658 708 |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 13 Eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början enl. fastställd BR | 55 501 000 | - | 1 332 618 | 3 023 550 | -361 993 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -361 993 | 361 993 |
| Från fond för yttre underhåll | | | -796 841 | 796 841 | |
| Till fond för yttre underhåll | | | 580 000 | -580 000 | |
| Årets resultat | | | | | 152 772 |
| Vid årets slut | 55 501 000 | - | 1 115 777 | 2 878 398 | 152 772 |

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultatförändring efter disposition av underhåll

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Årets resultat | 152 772 | -361 993 |
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 796 841 | 961 741 |
| Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -580 000 | -530 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 369 613 | 69 748 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | Bindning ränta | Bindning lån | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------|--------|----------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,40 % | 2017-02-28 | 2017-02-28 | 7 500 000 | 7 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 1,42 % | 2020-04-24 | 2020-04-24 | 6 940 000 | 7 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,81 % | 2017-03-24 | 2017-03-24 | 4 474 991 | 6 124 991 |
| Swedbank Hypotek | 1,63 % | 2021-12-22 | 2021-12-22 | 8 833 000 | 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 | 6 124 952 | 6 224 952 |
| Stadshypotek | 1,23 % | 2019-09-30 | 2019-09-30 | 9 510 000 | 9 710 000 |
| Summa | | | | 52 715 943 | 55 225 943 |
| Avgår kortfristig del | | | | -630 000 | -500 000 |
| Varav långfristig del | | | | 52 085 943 | 54 725 943 |

Not Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Arvode Borevision | 8 537 | 8 313 |
| Arvode & sociala avgifter revisor | 3 480 | 3 480 |
| Räntekostnader lån | 130 772 | 153 540 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 454 431 | 496 212 |
| Summa | 597 220 | 661 545 |

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut


Det finns ingen planerad avgiftshöjning för räkenskapsår 2017.

Föreningen kommer framöver att fortsätta byta tio värmepannor per år.


Underskrifter

Höganäs, 2017-03-21.


Helena Jirsved



Michael Carlsson



Peter De Bellmond


Karin Bodin


Lennart Holster

var Cristea.
Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03 - 23 .


Lars Reuter
Av föreningen vald revisor


Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre gudor i Viken för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. *AC*

AC
AC

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre gudor i Viken för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Höganäs den 23/3 2017


.....

Afrodită Cristea

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....

Lars Reuter

Av föreningen vald revisor



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