

# Årsredovisning 2012

Brf. Tre Björnar

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen för Brf Tre Björnar avger härmed följande årsredovisning för föreningens verksamhet under perioden 2012-01-01 – 2012-12-31.

### Verksamhetsberättelse

#### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Tre Björnar äger och förvaltar fastigheten Björnen 18 i Halmstad. Fastigheten är belägen på Torsgatan 3 A-C och Torsgatan 5 A-D, med byggår 1991, samt Torsgatan 9 B-D med byggår 1990. Fastigheten innehåller totalt 115 lägenheter och ett kallgarage som innehåller 115 parkeringsplatser. Fastigheten förvärvades från Akelius fastigheter AB i augusti 2007 då föreningen bildades. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If.

#### Styrelse och revisor

Ordinarie ledamöter	Period
Britt-Marie Nilsson	fr.o.m. 2008-05-10
Jari Wisjö	fr.o.m. 2009-05-25
Jörgen Davidsson	fr.o.m. 2011-05-26
Mats Karlsson	fr.o.m. 2011-05-26

#### Suppleanter

Linda Sjöström	t.o.m. 2012-05-31
Kjell Johansson	t.o.m. 2012-10-10
Ulf Alvin	fr.o.m. 2012-05-31

#### Revisor

Jan Carlsson, Baker Tilly Halmstad KB

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 115 lägenheter är 95 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt. Under året har 10 bostadsrätter bytt ägare. Föreningen har sålt två av hyresrätterna till godo för föreningens likviditet. Dessa hyresrätter är ombildade till bostadsrätter.

#### Verksamheten

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2012.

#### Ekonomisk förvaltning

Under 2012 har EkonomiUtveckling Peter Kellner AB i Halmstad skött den ekonomiska förvaltningen. Avgifterna för bostadsrätterna höjdes den 1 augusti med 4 %. Hyran för hyresrätterna höjdes den 1 februari med 3 %.

Under året har lånebildens med Nordea omförhandlats dels med hänsyn till räntor och dels med hänsyn till amorteringar.

Lån	Nummer	Belopp	Kundränta	Amortering
Hypotek	39788479308	50 000 000,00	rörlig	0,00
	39788479308	9 609 633,00	rörlig	628 404,00
Reverslån	30178606014	10 208 500,00	3,20 %	0,00
		69 818 133,00		628 404,00

För ovanstående lån finns följande Swap-avtal:

Swap	25 000 000,00	4,62 %	2017-08-31
Swap	25 000 000,00	3,85 %	2020-06-01

### Fastighetsförvaltning

Riksbyggen AB förvaltar fastigheten. Under året omförhandlades avtalet med Riksbyggen AB. Det nya avtalet gäller från och med 2013-01-01. Avtalet består av modulerna: Drift- och energioptimering, Fastighetsskötsel, Teknisk administration och Städning.

Underhållet följer i övrigt befintlig underhållsplan.

Under vintern 2011/2012 genomfördes en radonmätning av utvalda lägenheter i varje trappuppgång och på varje våningsplan. Mätningen visar att värden ligger långt under riktvärden.

Ett nytt styrelserum håller på att iordningställas i källaren på Torsgatan 5 D.

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter tkr	6 202	6 047	5 857	5 579	5 530
Årets resultat	-207	-598	-961	-652	-1 011
Lån tkr/m <sup>2</sup>	8,34	8,52	8,67	8,67	8,97
Genomsnittsränta	4,9 %	5,0 %	5,1 %	4,5 %	3,7 %
Räntekostnad tkr	3 445	3 538	3 699	3 244	2 818

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 844 751,56 kr
Årets resultat	- 207 324,08 kr
Att disponera	-4 052 075,64 kr

Styrelsen föreslår att en avsättning till den yttre fonden görs med 205 000 kr. Detta motsvarar 1/10 av underhållsbehovet på 10 års sikt enligt den nuvarande underhållsplanen.

## Resultaträkning

		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 182 256,00 kr	6 031 963,00 kr
Övriga intäkter och debiterade avgifter		19 262,00 kr	14 845,00 kr
		<u>6 201 518,00 kr</u>	<u>6 046 808,00 kr</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 204 712,00 kr	-2 172 307,00 kr
Underhållskostnader	3	-110 202,95 kr	-425 061,53 kr
Externa rörelsekostnader	4	-283 119,40 kr	-228 479,40 kr
Personalkostnader	5	-115 349,00 kr	-111 330,00 kr
		<u>-2 713 383,35 kr</u>	<u>-2 937 177,93 kr</u>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>3 488 134,65 kr</b>	<b>3 109 630,07 kr</b>
Avskrivningar	6	-258 069,00 kr	-186 099,00 kr
		<u>-258 069,00 kr</u>	<u>-186 099,00 kr</u>
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>3 230 065,65 kr</b>	<b>2 923 531,07 kr</b>
Ränteintäkter		20,09 kr	2,00 kr
Utdelning på aktier och andelar		10 465,59 kr	22 853,15 kr
Räntekostnader	7	-3 445 123,41 kr	-3 537 991,86 kr
		<u>-3 434 637,73 kr</u>	<u>-3 515 136,71 kr</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-204 572,08 kr</b>	<b>-591 605,64 kr</b>
Årets skattekostnad		-2 752,00 kr	-6 010,00 kr
<b>Årets resultat före tilläggsposter</b>		<b>-207 324,08 kr</b>	<b>-597 615,64 kr</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-205 000,00 kr	-221 250,00 kr
Ianspråktagande av underhållsfond		0,00 kr	150 000,00 kr
Förändring av underhållsfond		0,00 kr	0,00 kr
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-412 324,08 kr</b>	<b>-668 865,64 kr</b>

## Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	6		
Byggnader och mark		130 574 423,00 kr	130 808 079,00 kr
Maskiner och inventarier		41 704,00 kr	66 117,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		130 616 127,00 kr	130 874 196,00 kr
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		130 616 127,00 kr	130 874 196,00 kr
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 670,00 kr	2,00 kr
Avräkning för skatter och avgifter		1 186,00 kr	1 178,00 kr
Skatt fordran		202 145,00 kr	356 388,00 kr
Interimsfordringar	8	86 977,00 kr	83 983,00 kr
		<hr/>	<hr/>
		297 978,00 kr	441 551,00 kr
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Nordea räntefond		72 113,00 kr	72 113,00 kr
Nordea likviditetsinvest		364 938,66 kr	354 473,07 kr
		<hr/>	<hr/>
		437 051,66 kr	426 586,07 kr
Kassa och bank	10	698 693,70 kr	0,00 kr
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		1 433 723,36 kr	868 137,07 kr
<b>Summa tillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		132 049 850,36 kr	131 742 333,07 kr
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemmarnas insatser		-59 917 731,00 kr	-58 704 301,00 kr
Upplåtelseavgifter		-4 638 433,00 kr	-3 356 863,00 kr
Yttre fondavsättning		-884 500,00 kr	-679 500,00 kr
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 049 751,56 kr	3 247 135,92 kr
Årets resultat		207 324,08 kr	597 615,64 kr
<b>Summa eget kapital</b>		<hr/>	<hr/>
		-61 183 588,36 kr	-58 895 912,44 kr
<b>Långfristiga skulder</b>			
Lån Nordea	7	-10 208 500,00 kr	-11 700 000,00 kr
Inteckningslån		-59 609 633,00 kr	-59 662 000,00 kr
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<hr/>	<hr/>
		-69 818 133,00 kr	-71 362 000,00 kr
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Mottagna depositioner		-33 100,00 kr	-35 220,00 kr
Kassa och bank		0,00 kr	-171 887,69 kr
Leverantörsskulder		-68 521,00 kr	-157 804,94 kr
Upplupen fastighetsskatt		-156 975,00 kr	-296 585,00 kr
Redovisningskonto för moms		-41 140,00 kr	-102 392,00 kr

**Bostadsrättsföreningen Tre Björnar**  
**Org. nr 769615-7705**

Upplupna arvoden		-25 700,00 kr	-32 900,00 kr
Upplupna sociala avgifter		-37 686,00 kr	-10 337,00 kr
Upplupen skatt arvode		-28 560,00 kr	0,00 kr
Upplupna utgiftsräntor		-64 767,00 kr	-89 939,00 kr
Förutbetalda hyror/avgifter		-376 779,00 kr	-434 138,00 kr
Övriga interimsskulder	9	-214 901,00 kr	-153 217,00 kr
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>-1 048 129,00 kr</b>	<b>-1 484 420,63 kr</b>
		<hr/>	<hr/>

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar		76 162 000,00 kr	76 162 000,00 kr
------------------------	--	------------------	------------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningspraxis för bokföring av fond för yttre underhåll har ändrats 2004, vilket medför att avsättning till yttre fond numera görs som vinstdisposition och inte över resultaträkningen.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enbart efter kapitalintäkter. Kvittning kan göras mot eventuellt ansamlade underskottsavdrag.

	2012	2011
<b><u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u></b>		
Hyresintäkter lägenheter	1 702 320,00 kr	1 758 866,00 kr
Hyresintäkter övernattningslägenhet	16 400,00 kr	6 300,00 kr
Garage	513 375,00 kr	534 560,00 kr
Årsavgifter	3 950 161,00 kr	3 732 237,00 kr
	<hr/>	<hr/>
	6 182 256,00 kr	6 031 963,00 kr
<b><u>Övriga intäkter och debiterade avgifter</u></b>		
Övriga avgifter	19 262,00 kr	14 845,00 kr
	<hr/>	<hr/>
	19 262,00 kr	14 845,00 kr
<b><u>Not 2 Driftskostnader</u></b>		
Fastighetsskötsel	341 136,00 kr	357 110,00 kr
Städning	74 896,00 kr	91 008,00 kr
Extern tillsyn och besiktning	16 340,00 kr	22 003,00 kr
Hiss serviceavtal	90 825,00 kr	78 210,00 kr
Elkostnad	290 478,00 kr	343 343,00 kr
Värmekostnad fjärrvärme	713 081,00 kr	648 505,00 kr
Valten och avlopp	179 610,00 kr	167 492,00 kr
Renhållning	170 279,00 kr	162 485,00 kr
Fastighet försäkringspremie	65 623,00 kr	57 567,00 kr
Kabel TV avgift	85 412,00 kr	83 359,00 kr
Bredband och Internet avgift	3 376,00 kr	3 814,00 kr
Övriga fastighetskostnader	14 436,00 kr	0,00 kr
Fastighetsskatt	156 975,00 kr	149 730,00 kr
Förbrukningsinventarier	0,00 kr	4 438,00 kr
Förbrukningsmaterial	2 245,00 kr	3 243,00 kr
	<hr/>	<hr/>
	2 204 712,00 kr	2 172 307,00 kr

**Not 3 Underhållskostnader**

	2012	2011
Underhåll hyreslägenhet	19 734,00 kr	47 860,25 kr
Övernattningslägenhet	1 587,00 kr	0,00 kr
Rep gemensamma utrymmen tvätt	30 249,00 kr	29 988,00 kr
Underhåll av dörrar/portar	15 107,95 kr	33 417,28 kr
Underhåll belysning	0,00 kr	202 594,00 kr
Underhåll ventilation	0,00 kr	66 143,00 kr
Rep tak, hänggrännor mm	0,00 kr	21 639,00 kr
Underhåll lås	6 728,00 kr	3 964,00 kr
Snöröjning	36 797,00 kr	19 456,00 kr
	<hr/>	<hr/>
	110 202,95 kr	425 061,53 kr

**Not 4 Externa rörelsekostnader**

Telekommunikation	12 703,00 kr	10 517,00 kr
Mobiltelefon	1 196,00 kr	1 184,00 kr
Data	3 618,40 kr	3 618,40 kr
Porto	268,50 kr	1 101,00 kr
Annonsering	3 104,00 kr	0,00 kr
Kontorsmaterial	1 395,00 kr	0,00 kr
Förvaltningskostnader övrigt	2 954,00 kr	2 712,00 kr
Revisionsarvoden externa	29 835,00 kr	44 050,00 kr
Kostnad möten/stämma	4 193,00 kr	3 981,00 kr
Förvaltningskostnad	141 740,50 kr	144 000,00 kr
Konsultarvoden	60 000,00 kr	1 442,00 kr
Serviceavgifter till branschorganisationer	17 903,00 kr	9 865,00 kr
Bankkostnader	4 209,00 kr	6 009,00 kr
	<hr/>	<hr/>
	283 119,40 kr	228 479,40 kr

**Not 5 Personalkostnader**

Arvoden till styrelsen	88 000,00 kr	85 600,00 kr
Sociala avgifter	27 349,00 kr	25 730,00 kr
	<hr/>	<hr/>
	115 349,00 kr	111 330,00 kr



**Not 6 Anläggningstillgångar**

**Byggnad**

Ingående anskaffningsvärde	108 903 983,00 kr	108 903 983,00 kr
Årets aktivering	0,00 kr	0,00 kr
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	108 903 983,00 kr	108 903 983,00 kr
Ingående avskrivningar byggnad	-913 846,00 kr	-752 163,00 kr
Årets avskrivningar	-233 656,00 kr	-161 683,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147 502,00 kr	-913 846,00 kr
<i>Avskr sker enligt progressiv plan över 80 år</i>		
<b>Mark</b>	22 817 942,00 kr	22 817 942,00 kr
<b>Totalt byggnader och mark</b>	<b>130 574 423,00 kr</b>	<b>130 808 079,00 kr</b>

2012

2011

**Fastighetsbeteckning: Björnen 18**

**Fastigheten består av:**

Antal lägenheter	Boyta	Antal lokaler	Lokalyta
115	8375 kvm	0	0 kvm

Taxeringsvärde byggnad Bostadsdel	59 800 000,00 kr	59 800 000,00 kr
Taxeringsvärde mark Bostadsdel	22 936 000,00 kr	22 936 000,00 kr
Taxeringsvärde byggnad Lokaldel	0,00 kr	0,00 kr
Summa	82 736 000,00 kr	82 736 000,00 kr

**Maskiner och inventarier**

Ingående anskaffningsvärde inventarier	25 816,00 kr	25 816,00 kr
Ingående avskrivningar inventarier	-20 655,00 kr	-15 491,00 kr
Årets avskrivningar	-5 161,00 kr	-5 164,00 kr
Ingående anskaffningsvärde maskiner	96 250,00 kr	96 250,00 kr
Ingående avskrivningar maskiner	-35 294,00 kr	-16 042,00 kr
Årets avskrivningar	-19 252,00 kr	-19 252,00 kr
Utgående ackumulerade avskrivningar	-80 362,00 kr	-55 949,00 kr
<i>Avskrivning sker med 20 %</i>		
<b>Totalt inventarier</b>	<b>41 704,00 kr</b>	<b>66 117,00 kr</b>

**Not 7 Lån**

	Räntesats	
Nordea Hypotek	rörig	59 609 633,00 kr
Nordea Bolån	3,200 %	10 208 500,00 kr
		<hr/>
		69 818 133,00 kr
Nordea Swap	4,620 %	25 000 000,00 kr
Nordea Swap	3,850 %	25 000 000,00 kr

**Not 8 Interimsfordringar**

Förutbetalda försäkringskostnader	49 188,00 kr	41 029,00 kr
Förutbetalda kostnad Anticimex	4 776,00 kr	4 638,00 kr
Förutbetalda bredbandsavgifter	844,00 kr	844,00 kr
Förutbetalda renhållningskostnader	1 008,00 kr	2 839,00 kr
Förutbetalda vattenavgifter	9 728,00 kr	13 280,00 kr
Förutbetalda kabel-TV avgifter	21 433,00 kr	21 353,00 kr
	<hr/>	
	86 977,00 kr	83 983,00 kr

**Not 9 Övriga interimsskulder**

Upplupna revisionsarvoden	30 000,00 kr	30 000,00 kr
Upplupen ekonomisk förvaltning	20 000,00 kr	20 000,00 kr
Upplupna elkostnader	27 297,00 kr	25 357,00 kr
Upplupna värmekostnader	108 486,00 kr	77 860,00 kr
Upplupen förvaltning	15 040,00 kr	0,00 kr
Upplupen snöröjning	14 078,00 kr	0,00 kr
	<hr/>	
	214 901,00 kr	153 217,00 kr

**Not 10 Beviljad checkkredit**

Nordea	500 000,00 kr	500 000,00 kr
--------	---------------	---------------


Not 11 Förändring av eget kapital


	Bundet Insatser	Bundet Upplåtelse- avgifter	Bundet Yttre fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 704 301,00 kr	3 356 863,00 kr	679 500,00 kr	-3 247 135,92 kr	-597 615,64 kr
Överföring enligt stämmobeslut	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	-597 615,64 kr	-597 615,64 kr
Årets förändring	1 213 430,00 kr	1 281 570,00 kr	205 000,00 kr	-205 000,00 kr	0,00 kr
Årets resultat	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	-207 324,08 kr
Belopp vid årets utgång	59 917 731,00 kr	4 638 433,00 kr	884 500,00 kr	-4 049 751,56 kr	-207 324,08 kr

Halmstad den 8/5 2013

  
Mats Karlsson

  
Britt-Marie Nilsson

  
Jari Wisjö

  
Jörgen Davidsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits  
Halmstad den 8/5 2013

  
Jan Carlsson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tre Björnar  
Org.nr. 769615-7705

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Tre Björnar för år 2012.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



**BAKER TILLY  
HALMSTAD KB**

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Tre Björnar för år 2012.

***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

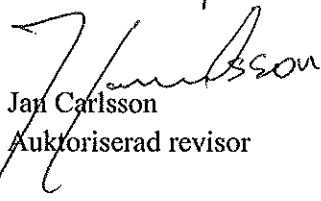
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

***Uttalanden***

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

Halmstad den 8/5 2013

  
Jan Carlsson  
Auktoriserad revisor