

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tre Högar

Org.nr. 716407-1560

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Tre Högar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Britt Sofi Zethson	Ordförande	2013
Eva Linnér	Vice ordförande, kassör	2014
Klas Klementsson	Ledamot/sekreterare	2013
Maria Nyström	Sekreterare	2014
Anders Salomonsson	Ledamot	2014
Jasmin Music	Ledamot	2014

Maria Nyström valdes på stämman 2012 men avgick under mandatperioden.

Styrelsesuppleanter

Mikael Johansson	2014
Henrik Palmquist	2013
Fredrik Lürén	2014
Donald Folkesson	2013
Ulla Rööser	2014

Ordinarie revisor

Maria Wulff, Baker Tilly Malmö.

Revisorssuppleant

Göran Gustavsson	2013
------------------	------

Valberedning

Inga Persson, torg NO, sammankallande
Marco Patrone, torg NV
Ibrahim Music, torg NV
Danuta Nilsson, torg SO

Paviljongvärdar

Åsa Bjerling

Torgombud

Torg SV Ewa Lossmann, Ulla Rööser
Torg NV Marco Patrone
Torg NO Pirjo Ollikainen Anita Lundgren
Torg SO Sam Almqvist, Anne-Marie Almqvist, Ulla Jönsson
Föreningens förtroendevalda fram till föreningsstämman 2012 framgår av 2011 års förvaltningsberättelse.

Övriga funktionärer

Oliver Högman Möller
Fredrik Högman Möller
Markus Högman Möller
Milles Ahlgren
Linus Ahlgren
Robin Jönsson
Jorun Borggren
Ing-Marie Ohlsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastigheten och uppgifter om lägenheter och lokaler

Föreningen äger fastigheten Tre Högar 2 i Lunds kommun med därpå uppförda 17 byggnader med 108 lägenheter samt 13 förråds-, tvätt- och garagebyggnader. Byggnadernas värdeår är 1984 och 2004 (då 5 garagebyggnader uppfördes).

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	garage
32	38	38	88

Total tomtarea: 13 429 kvm

Total bostadsarea: 8 876 kvm

Total lokalarea: 2 651 kvm

Föreningens byggnader rymmer fest- och samlingslokal, bastu, 4 tvättstugor, cykelverkstad, snickeriverkstad, föreningsexpedition samt verkstad och garage för park- och fastighetsgrupperna. På området finns dessutom 5 lekplatser, spolplatta för bilvård samt uppsamlingsplats för trädgårdsavfall.

Senaste taxeringsvärde 2010 80 721 000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i TryggHansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning och organisationsanslutning

Brf Tre Högar är en privat bostadsrättsförening och är medlem i Sveriges BostadsrättsCentrum.

Kameral förvaltning

Styrelsen hanterar medlemsregister, inre reparationsfond samt handläggning av överlåtelser och pantförskrivningar. Styrelsen sköter även attest och kontroll av fakturor. Övrig ekonomisk förvaltning sköttes under 2012 av Kösters ekonomibyrå AB, Lund. Där upprättades även årsbokslut och självdeklaration.

Teknisk förvaltning

Föreningens medlemmar sköter genom ansvarsområden stora delar av föreningens grönytor. Övriga ytor, främst gräsmattor, häckar och träd, sköts till stor del av utomstående entreprenör, Staffanstorps anläggning AB, men också av medlemmar, som ingår i parkgruppen. Föreningens fastighets- och lägenhetsunderhåll har under 2012 skötts av fastighetsgruppen samt utomstående entreprenörer. Genom en stadgeändring år 2007 ligger stor del av underhållsansvaret på den enskilde medlemmen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123,3 tkr och planerat underhåll för 1 813,4 tkr.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 654 tkr/år för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 186 kr/kvm och år.

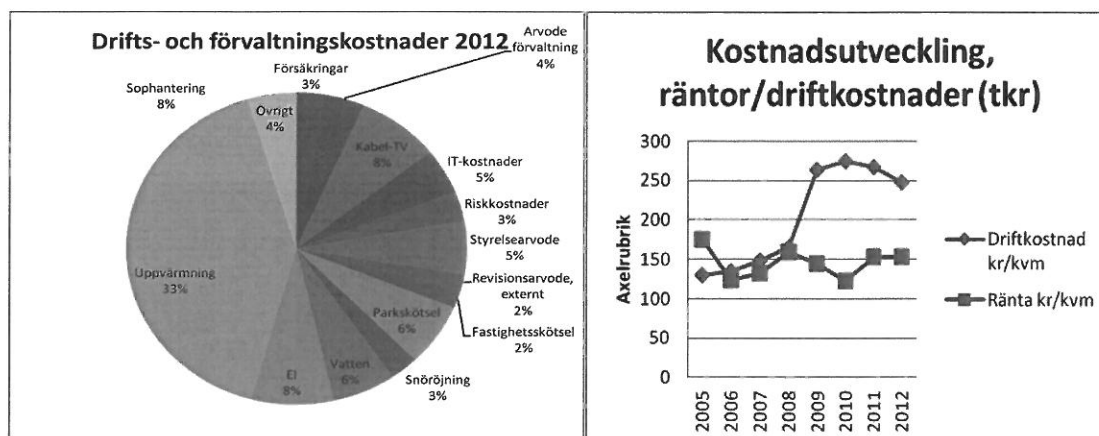
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 30/5 2012. 16 protokollförda styrelsesammanträden har hållits. Styrelsen har under året via föreningens informationsblad, Högtrycket, lämnat löpande information om vad som händer i föreningen.

Antal medlemmar: 142 + 2 hedersmedlemmar

Ekonomi



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013, då avgifterna höjdes med 2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 605,7 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2012 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.). Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Osäkra fordringar

Föreningen har fordringar på en tidigare ordförande, vilka uppgår till 1 146 tkr. I den rättegång som planeras i maj 2013 har åklagaren satt denna summa till 1 800 tkr. 2012 års resultat har belastats med advokatkostnader på 86 284 kr. I budgeten för 2013 har avsatts ytterligare 100 tkr för detta ändamål.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

Flerårsjämförelse*

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning KSEK	5 397	5 291	5 267	5 909
Årets resultat KSEK	-1 070	429	523	802
Balansomslutning KSEK	48 523	49 771	48 629	47 457
Soliditet (%)	9,6%	11,5%	10,9%	10,1%
Kassalikviditet (%)	220,5%	249,9%	251,8%	243,1%
Årsavgiftnivå bostäder, kr /kvm	608	596	593	666
Driftkostnad, kr/kvm	203	220	226	217
Ränta, kr/kvm	126	125	101	119
Underhållsfond, kr/kvm	449	408	408	368
Lån, kr/kvm	3 761	3 778	3 778	3 778

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämman förfogande står	
balanserad vinst	460 602
årets förlust	-1 069 807
årets fondavsättning	-500 000
årets ianspråktagande av underhållsfond	1 693 560
	<hr/>
	584 355
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	584 355
	<hr/>
	584 355

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	5 396 472	5 290 830
Övriga rörelseintäkter	2	193 964	178 563
		<u>5 590 436</u>	<u>5 469 393</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-123 354	-190 651
Planerat underhåll		-1 813 395	-62 333
Fastighetsavgift/skatt		-206 630	-199 826
Driftskostnader	5	-2 201 422	-2 380 981
Övriga kostnader	6	-125 152	-86 110
Personalkostnader	4	-285 674	-224 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-585 626	-590 739
Övriga rörelsekostnader	8	-12 585	0
		<u>-5 353 838</u>	<u>-3 734 803</u>
Rörelseresultat		236 598	1 734 590
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		51 730	52 227
Räntekostnader		-1 358 135	-1 357 971
		<u>-1 306 405</u>	<u>-1 305 744</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 069 807	428 846
Årets resultat		-1 069 807	428 846
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-503 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 693 560	62 333
Förändring underhållsfond		<u>1 193 560</u>	<u>-440 667</u>
Resultat efter fondförändring		123 753	-11 821

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	42 031 905	42 582 734
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	243 877	131 259
		<hr/>	<hr/>
		42 275 782	42 713 993
Summa anläggningstillgångar		42 275 782	42 713 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 117 822	980 132
Fordringar mot tidigare ordförande		1 146 254	1 146 254
Aktuell skattefordran		479 258	487 544
Övriga fordringar		417	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	170 431	87 276
		<hr/>	<hr/>
		2 914 182	2 701 206
Kassa och bank	12	3 333 760	4 355 259
Summa omsättningstillgångar		6 247 942	7 056 465
SUMMA TILLGÅNGAR		48 523 724	49 770 458

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		422 311	422 311
Underhållsfond		3 667 380	4 860 940
		<u>4 089 691</u>	<u>5 283 251</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		460 602	472 424
Avsättning till underhållsfond		-500 000	-503 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 693 560	62 333
Årets resultat		-1 069 807	428 846
		<u>584 355</u>	<u>460 603</u>
Summa eget kapital		<u>4 674 046</u>	<u>5 743 854</u>
Avsättningar			
Paviljongsfond		34 031	34 031
Avsättningar kostnader för tidigare ordförande		283 960	283 960
Summa avsättningar		<u>317 991</u>	<u>317 991</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 697 750	40 884 375
Summa långfristiga skulder		<u>40 697 750</u>	<u>40 884 375</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		341 210	370 908
Medlemmarnas reparationsfond		377 110	400 598
Övriga skulder	15	97 854	97 010
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 017 763	1 955 722
Summa kortfristiga skulder		<u>2 833 937</u>	<u>2 824 238</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 523 724	49 770 458
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		41 585 000	41 585 000
		<u>41 585 000</u>	<u>41 585 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlöst och sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 16 019 924 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomsskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens stämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Intäktsredovisning

Tjänsteuppdrag

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyror	2012	2011
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter, bostäder	5 396 473	5 290 830
		<hr/> 5 396 473	<hr/> 5 290 830
Not 2	Övriga förvaltningsintäkter	2012	2011
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	IT-avgifter	173 264	167 258
	Intäkter paviljongen	4 390	5 640
	Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	2
	Intäkter panter, överlåtelse	5 400	4 183
	Övriga intäkter	10 910	1 480
		<hr/> 193 964	<hr/> 178 563
Not 3	Reparationer	2012	2011
	Bostäder	23 120	87 152
	Tvättstugor	28 655	24 183
	Vatten/avlopp	2 739	295
	Värme	2 166	15 936
	Tele/TV/porttelefon	0	4 158
	Gårdar och grönanläggningar	53 552	26 530
	Vandalisering	10 563	10 563
	Övrigt	2 559	21 834
		<hr/> 123 354	<hr/> 190 651

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personal 2012 2011

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och andra funktionärer		
Styrelservode	140 930	127 213
Arvode servicegruppen	87 154	35 810
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga ersättningar	45	1 214
	<hr/>	<hr/>
	229 629	165 737
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	0	13 800
	<hr/>	<hr/>
	0	13 800
Sociala kostnader	56 045	44 626
	<hr/>	<hr/>
Summa styrelse och övriga	285 674	224 163

Not 5 Driftskostander 2012 2011

Fastighetsförsäkring	57 756	54 779
Arvode förvaltning	62 139	58 998
Kabel-TV	206 068	263 117
IT-kostnader	121 485	114 615
Risikkostnader	101 548	134 119
Revisionsarvode , externt	43 002	45 079
Fastighetsskötsel	1 925	2 508
Snöröjning	70 469	21 588
Vatten	157 713	249 434
El	202 058	191 510
Uppvärmning	861 205	926 003
Sophantering	209 801	216 979
Övrigt	106 253	102 252
	<hr/>	<hr/>
	2 201 422	2 380 981

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Övriga kostnader	2012	2011
	Kontorsmaterial	21 275	12 601
	Telefon och porto	2 225	3 122
	Medlems-och föreningsavgifter	7 070	7 070
	Bankkostnader	7 444	9 889
	Konsultarvode	57 089	25 238
	Övriga externa kostnader	30 049	28 190
		<hr/>	<hr/>
		125 152	86 110

Not 7	Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar	2012	2011
--------------	--	-------------	-------------

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader	100 år
Garage	50 år
Standardförbättringar	40 år
Ljudisolering	40 år
Kompostanläggning	20 år
Bredband	20 år
Grovtvättmaskin	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	10 år
Plog	5 år

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2012	2011
	Förlust försäljning gräsklippare	12 585	0
		<hr/>	<hr/>
		12 585	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Anskaffningsvärde		
	Vid årets början		
	Byggnader	39 542 170	39 542 170
	Mark	1 695 000	1 695 000
	Bredband	1 086 267	1 086 267
	Standardförbättringar	3 861 464	3 861 464
	Markanläggningar	143 757	143 757
	Summa anskaffningsvärden	46 328 658	46 328 658
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början		
	Byggnader	-2 767 948	-2 372 526
	Bredband	-231 463	-177 150
	Standardförbättringar	-696 197	-601 572
	Markanläggningar	-50 316	-43 128
		-3 745 924	-3 194 376
	Årets avskrivning byggnader	-395 422	-395 421
	Årets avskrivning bredband	-54 313	-54 313
	Årets avskrivning standardförbättringar	-94 625	-94 626
	Årets avskrivning markanläggningar	-6 469	-7 188
		-4 296 753	-3 745 924
	Restvärde enligt plan vid årets slut	42 031 905	42 582 734
	Varav		
	Byggnader	36 378 800	36 774 223
	Mark	1 695 000	1 695 000
	Bredband	800 491	854 804
	Standardförbättringar	3 070 642	3 165 266
	Markanläggning	86 972	93 441
		42 031 905	42 582 734
	Taxeringsvärden		
	Bostäder	74 800 000	74 800 000
	Lokaler	5 921 000	5 921 000
	Totalt taxeringsvärde	80 721 000	80 721 000
	varav byggnader	57 654 000	57 654 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Maskiner och inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	342 712	342 712
Inköp	209 375	0
Försäljningar/utrangeringar	-154 905	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	397 182	342 712
Ingående avskrivningar	-211 453	-172 262
Försäljningar/utrangeringar	92 945	0
Årets avskrivningar	-34 797	-39 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 305	-211 453
Utgående redovisat värde	243 877	131 259

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	29 520	29 520
Fastighetsförsäkring	61 647	57 756
Övrigt	79 264	0
	170 431	87 276

Not 12 Kassa och bank	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	72	71
Handelsbanken Checkkonto	3 288 267	4 308 656
Plusgiro	45 421	46 532
	3 333 760	4 355 259

Not 13 Eget kapital	Insatskapital	Underhålls fond	Underhålls kapital
Belopp vid årets ingång	422 311	4 860 940	460 602
Avsättning till unerhållsfond	0	500 000	-500 000
Uttag ur underhållsfond	0	-1 693 560	1 693 560
Årets förlust			-1 069 807
Belopp vid årets utgång	422 311	3 667 380	584 355

Not 14 Fastighetslån	2012-12-31	2011-12-31
Lån		
Stadshypotek	40 697 750	40 884 375
	40 697 750	40 884 375

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 15 Övriga kortfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	97 854	95 610
Övriga kortfristiga skulder	0	1 400
	<hr/> 97 854	<hr/> 97 010

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	167 802	150 640
Upplupna elkostnader	17 711	5 350
Upplupen värmekostnad	129 680	118 245
Upplupen kostnad vatten	0	18 905
Upplupen kostnad renhållning	18 147	18 052
Upplupna kostnader för administration	24 998	18 748
Upplupna revisionsarvoden	33 000	33 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 392 798	1 365 306
Upplupna styrelsearvoden	0	29 770
Upplupna advokatkostnader	178 196	178 196
Övriga upplupna kostnader	0	19 510
Upplupen snöröjning	55 431	0
	<hr/> 2 017 763	<hr/> 1 955 722

LUND

Eva Linnér

Britt Sofi Zethson

Klas Klementsson

Anders Salomonsson

Jasmin Music

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den

Maria Wulff
Auktoriserad revisor