



HSB Brf Tre Källor i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Org.nr. 716420-0649

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-01-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar, med tomträtt, fastigheten Hagstugan 1 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1991 - 1992.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
290	bostäder (bostadsrätt)	23 302
1	lokaler (bostadsrätt)	689
24	lokaler (hyresrätt)	
1	föreningslokal	
1	övernattningslägenhet	
24	förråd	
190	p-platser	
44	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-21. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 318 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Extra föreningsstämma angående antagande av nya stadgar 2011 V5 samt principer för arvoden för fritidskommittén hölls 2019-08-20, vari 32 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att anta nya stadgarna, 2011 V5 samt nya principer för arvoden för fritidskommittén.

Styrelse

Mathias Axner Serrander	ordförande
Peter Karlsson	vice ordförande
Anna-Carin Skog	sekreterare
Solveig Eriksson	ledamot
Georg Lunkvist	ledamot
Elias Tony	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Anne Nurminen och Nabil Machreki. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Karlsson, Elias Tony och Anna-Carin Skog. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Anne-Lie Carlsson med Dragica Ben Dahman som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rolf Olofsson som ordförande, samt Lennart Robinsson och Minna Athanasioy.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Solveig Eriksson och George Lundkvist med Anna Carin Skog och Peter Karlsson som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Lazaros Athanasioy, Minna Athanasioy och Ximena Hildago.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skotts av HSB Södertörn ek förening. Totalt har arvoden till styrelsen, övriga arvodister och föreningsvalda revisorer, inklusive sociala avgifter utgått med 657 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal (förbrukning)
Vattenfall AB	Elavtal (nät)
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telenor	Bredband
ComHem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Ren Standard AB	Städning
Mark och Landskapsteknik	Mark och trädgårdsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1/2

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- 2016 Installation av avgasare i undercentralen på Skarpbrunnvägen
- 2016 Byte av 2 st rökgasfläktar på Skarpbrunnvägen
- 2016 Större översyn av samtliga tak
- 2017 OVK med sotning och injustering av ventilation
- 2017 Renovering av portarna på Skarpbrunnvägen 17 & 19
- 2017 Radonmätning med godkänt resultat
- 2017 Byte av ett flertal avloppsstosar pga rostangrepp
- 2018 Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 9, 11, 17 och 19
- 2018 Byte / ombyggnad av läckande ventilationsstosar på vindar
- 2018 Renovering av befintlig lekplats samt ombyggnad av fotbollsplan till större lekplats
- 2018 Stamspolning av samtliga lägenheter.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Renovering av portarna på Skarpbrunnvägen 9, 11, 13 och 15.
- Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 13 och 15.
- Renovering av den stängda dambastun samt flytt av gym.
- Byte båda undercentralerna.
- Större underhållsåtgärder av mark och trädgård.
- Konvertering från neon till LED och renovering av båda fasadskyltarna "Tre Källor".
- Ombyggnad av gårdshuset "Elefanthuset" till miljörum / grovsoprum.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning med 1/3-del av alla lägenhet utfördes av styrelsen under oktober – december 2019. Vid besiktningen framkom att även badrumsfönstren på Skarpbrunnvägen börjar bli dåliga. Det finns fortsatt ett blandat underhållsbehov där både förening och boende har ansvaret.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2020	Ombyggnad av befintligt gym / solarium till bostadsrätt (påbörjat)	1500 tkr
2020	Uppfräschning av samtliga portar på Tre Källorsväg	1000 tkr
2020	Byte av 5 st hydraulhissar på Tre Källorsväg	4000 tkr
2020	Byte av samtliga badrumsfönster i Brf Tre Källor	1500 tkr
2021	Byte av 5 st hydraulhissar på Tre Källorsväg	4000 tkr
2022	Uppfräschning av tvättstugorna i området	500 tkr

En besiktning av samtliga tak har genomförts under 2019, som visar på ett fortsatt behov av underhåll av föreningens tak. Bland annat behöver en hel del hängrännor bytas på Tre Källorsväg, samt att snörasskydd och tak-säkerhet behöver uppdateras till idag gällande lagstiftning.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt försäljning av en ny bostadsrätt.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 990 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen anser att ekonomin är stabil och visar än så länge inget behov av en höjning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 206 825 781 kr. Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 115 år.

Styrelsen anser att befintliga lån hålls under kontroll. De stora underhållsåtgärder som gjorts och kommer göras de kommande 2 – 3 åren kommer göra att föreningen kommer ha en bättre marginal för räntehöjningar samt en ökning av amorteringen på föreningens lån.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen har stora lån, en 1%-ig höjning av samtliga räntor motsvarar en avgiftshöjning på 8% (en månadsavgift). Ränteläget är därför den enskilt största riskfaktor som föreningen idag har.

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt och från och med april 2021 har Botkyrka kommun meddelat att tomträttsavgälden kommer att öka med 70%.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Södertörn för förvaltning, kundtjänst, fastighetsdrift och fastighetsskötsel. Ren Standard sköter städningen och Mark och Landskapsteknik sköter skötseln av mark och trädgård.

Aktiviteter

Under året har Fritidskommittén anordnat bland Tre Källors dag.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Båda undercentralerna byttes under 2019, detta kommer leda till minskad förbrukning.

Medlemsinformation

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 317. *ny*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1 085	1 077	1 064	1 052	1 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-289	1 917	2 630	3 768	1 495
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	990	990	980	971	991
Energikostnad/m ² totalyta, kr	184	186	184	176	167
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	125	103	103	111	170
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	8 621	8 696	8 771	8 888	8 963
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 011	7 515	7 128	5 815	6 252
Soliditet %	29,7	29,6	29,1	28,2	27,1
Sparande kr/m ²	355	388	375	384	360
Räntekänslighet	9	9	9	9	9

*) Fr o m 2016 anges endast årsavgifternas avgift/kvm. Tidigare år har även bostadsrättslokalen varit inräknad.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 593 471	0	7 514 920	5 128 315	1 917 190	90 153 896
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond 2018			1 337 000	-1 337 000		
Anspråktagande av yttre fond 2018			-2 841 307	2 841 307		
Balanserat i ny räkning				1 917 190	-1 917 190	
Årets resultat					-289 370	
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	6 010 613	8 549 812	-289 370	89 864 526

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	8 549 812
Årets resultat	-289 370
Summa till stämmans förfogande	8 260 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 683 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 962 761
Balanseras i ny räkning	10 540 204

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	26 018 547	25 840 065
Summa rörelseintäkter		26 018 547	25 840 065

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-13 350 513	-13 033 988
Övriga externa kostnader	Not 4	-514 037	-403 510
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 962 761	-2 841 307
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-660 784	-632 013
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 831 946	-4 541 790
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-5 945
Summa rörelsekostnader		-23 320 041	-21 458 553

Rörelseresultat

2 698 505 **4 381 513**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 313	2 091
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 007 488	-2 466 414
Övriga finansiella poster	Not 9	-700	0
Summa finansiella poster		-2 987 875	-2 464 323

Årets resultat

-289 370 **1 917 190**

nx

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	287 833 109	286 814 190
Pågående nyanläggningar	Not 11	70 272	0
Inventarier och installationer	Not 12	0	680 608
Summa materiella anläggningstillgångar		287 903 381	287 494 798

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

287 903 881 **287 495 298**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		51 265	0
Kundfordringar		0	35 559
Avräkningskonto HSB		6 998 427	15 427 989
Övriga kortfristiga fordringar		141 271	103 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 287 330	1 224 066
Summa kortfristiga fordringar		8 478 293	16 790 990

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	136 000	136 000
Summa kortfristiga placeringar		136 000	136 000

Kassa och bank

Bank	Not 16	6 019 225	0
Summa kassa och bank		6 019 225	0

Summa omsättningstillgångar

14 633 518 **16 926 990**

Summa tillgångar

302 537 399 **304 422 288**

mp

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	75 593 471	75 593 471
Fond för yttre underhåll	6 010 613	7 514 920
Summa bundet eget kapital	81 604 084	83 108 391

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 549 812	5 128 315
Årets resultat	-289 370	1 917 190
Summa fritt eget kapital	8 260 443	7 045 505

Summa eget kapital

89 864 526	90 153 896
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	154 975 781	116 275 000
Summa långfristiga skulder		154 975 781	116 275 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	51 850 000	92 350 781
Medlemmarnas inre fond	Not 18	375 192	379 890
Leverantörsskulder		2 443 667	1 626 809
Aktuell skatteskuld	Not 19	36 168	5 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	109 406	119 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 882 659	3 511 126
Summa kortfristiga skulder		57 697 092	97 993 392

Summa skulder

212 672 873	214 268 392
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

302 537 399	304 422 288
--------------------	--------------------

np

Kassaflödesanalys	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-289 370	1 917 190
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 831 946	4 541 790
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>4 542 576</u>	<u>6 458 980</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 865	220 125
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	204 481	826 751
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 630 191</u>	<u>7 505 856</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 240 529	-3 526 352
Investeringar i markanläggningar	0	-992 059
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 240 529</u>	<u>-4 518 411</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 800 000</u>	<u>-1 800 000</u>
Årets kassaflöde	-2 410 337	1 187 445
Likvida medel vid årets början	15 563 989	14 376 544
Likvida medel vid årets slut	13 153 652	15 563 989

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Brf Tre Källor in i de likvida medlen.

Do



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 12-92 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Avskrivning Installationer

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på installationernas anskaffningsvärde och livslängd.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 89 918 562 kr.

Övrigt

Uppställningsformen av resultaträkningen har justerats sedan föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.

MS

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	23 074 344	23 076 608
	Årsavgifter lokaler	862 776	889 935
	Hysesintäkt bostäder	72 540	72 540
	Hysesintäkt lokaler	186 616	174 912
	Hysesintäkt garage och bilplatser	633 726	632 048
	Årsavgift konsumtionsavgift el	6 650	5 400
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	172 656	175 241
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	498 600	498 600
	Övriga intäkter i verksamheten	340 496	293 693
	Intäkt andrahandsupplåtelse	62 755	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 720	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	58 667	21 088
		26 018 547	25 840 065

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-999 163	-1 276 515
	El	-1 008 754	-1 076 838
	Uppvärmning	-2 509 442	-2 488 534
	Tomträttsavgäld	-842 328	-842 328
	Vatten	-887 898	-885 708
	Renhållning	-592 689	-544 878
	Bevakningskostnader	-305 821	-187 698
	TV, bredband, iptelefoni	-576 683	-575 044
	Obligatoriska besiktningar	-5 038	-3 625
	Serviceavtal	-333 157	-237 608
	Hissar serviceavtal & besiktning	-65 929	-70 645
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 661 528	-2 274 708
	Förvaltningskostnader	-1 306 520	-1 353 278
	Försäkringar	-446 380	-431 223
	Fastighetsskatt	-509 850	-478 850
	Övriga driftskostnader	-299 334	-306 508
		-13 350 513	-13 033 988

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 788	-22 225
	Kostnader överlåtelse och panter	-45 598	0
	Föreningsverksamhet	-50 926	-3 366
	Kontorsutrustning och -material	-8 051	-3 940
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 138	-13 004
	Konsulter	-64 313	-70 684
	Förbrukningsinventarier	-34 730	-37 453
	Medlemsavgifter HSB	-146 300	-146 300
	Stämma och styrelse	-41 767	-63 521
	Arrende, hyra, leasing	-61 456	-43 017
	Kundförluster m m	-16 970	0
		-514 037	-403 510



Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	0	-419 325
Underhåll lokaler	0	-38 336
Underhåll tvättstuga	-142 391	-247 812
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 100 871	-418 016
Underhåll installationer	-576 951	-352 847
Underhåll huskropp utvändigt	-437 808	-1 616
Underhåll tak	0	-70 375
Underhåll mark och utemiljö	-624 146	-1 031 240
Underhåll garage och bilplatser	-80 594	-261 740
	<u>-3 962 761</u>	<u>-2 841 307</u>

Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2019		
Arvode till styrelsen	-172 873	-245 411
Övriga arvoden	-330 740	-237 657
Revisionsarvode	-18 000	-18 000
Sociala avgifter	-134 973	-123 945
Utbildning	-4 198	-7 000
	<u>-660 784</u>	<u>-632 013</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-4 534 690	-4 216 176
Markanläggningar	-183 936	-212 180
Installationer	-85 076	-113 435
Inventarier	-28 243	0
	<u>-4 831 946</u>	<u>-4 541 790</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Övriga rörelsekostnader	<u>0</u>	<u>-5 945</u>
	<u>0</u>	<u>-5 945</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Avgift bankavier	<u>-700</u>	<u>0</u>
	<u>-700</u>	<u>0</u>

Not 10 Byggnader 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	396 782 763	393 215 573
Årets investering byggnader, hissar, ombyggnation, reningsanläggning pool	5 170 257	3 567 190
Omklassificering installationer	1 134 347	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 249 099	2 257 040
Årets investering markanläggning	0	992 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 336 466	400 031 862

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-112 669 007	-108 452 831
Årets avskrivningar byggnader	-4 506 330	-4 216 176
Omklassificering installationer	-567 175	0
Ingående avskrivningar markanläggningar	-548 665	-336 486
Årets avskrivningar markanläggningar	-212 180	-212 180
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-118 503 356	-113 217 672

Utgående bokfört värde

	287 833 109	286 814 190
Bokförda värden byggnader	285 344 855	284 113 756
Bokförda värden markanläggningar	2 488 254	2 700 434

Fastighetsbeteckning: Hagstugan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1991	184 000 000	52 000 000	236 000 000	195 000 000
Lokaler		7 600 000	3 452 000	11 052 000	9 112 000
		191 600 000	55 452 000	247 052 000	204 112 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	40 838
Årets Investering, byte badrumsfönster	70 272	-40 838
Utgående värde pågående nyanläggningar	70 272	0

Not 12 Installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 134 347	1 134 347
Omklassificering till byggnad	-1 134 347	
Utgående anskaffningsvärden	0	1 134 347
Ingående avskrivningar	-453 739	-340 304
Årets avskrivningar	-113 435	-113 435
Omklassificering till byggnad	567 175	0
Utgående avskrivningar	0	-453 739
Utgående bokfört värde	0	680 608

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

n.p

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	150 756	144 958
Förutbetald tomträttsavgäld	210 582	210 582
Förutbetald kabel-TV och bredband	110 992	108 586
Förutbetalda förvaltningskostnader	642 504	641 074
Upplupen intäkt parkering	79 108	46 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 388	72 701
	1 287 330	1 224 066

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Föreningens bostadsrätt	136 000	136 000
	136 000	136 000

Not 16 Bank		
SBAB	6 019 225	0
	6 019 225	0

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,81%	2020-12-07	11 125 000	500 000
SBAB	1,73%	2023-11-10	36 750 000	500 000
SBAB	1,48%	2024-03-08	39 525 000	100 000
SBAB	1,42%	2020-02-19	39 525 000	100 000
SBAB	1,65%	2021-02-19	40 000 000	0
SBAB	1,17%	2022-01-12	39 900 781	600 000
			206 825 781	1 800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **154 975 781**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 197 825 781

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 332 758 000 332 758 000
 varav i eget förvar 82 758 000 82 758 000
Summa ställda säkerheter 250 000 000 250 000 000

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	379 890	381 256
Uttag	-4 698	-1 366
	375 192	379 890

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	36 168	5 168
	36 168	5 168

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	42 918	13 049
Övriga kortfristiga skulder	66 488	106 570
	109 406	119 619

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	442 652	457 014
Upplupna räntekostnader	414 696	386 459
Upplupen revision	22 700	22 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 536 164	2 485 418
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	410 938	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 509	160 135
	2 882 659	3 511 126

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

Norsborg 10 / 5 2020



Mathias Axner Serrander



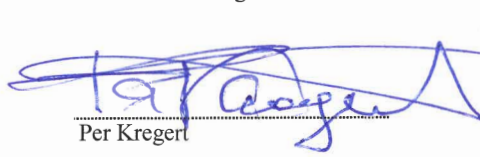
Anna-Carin Skog



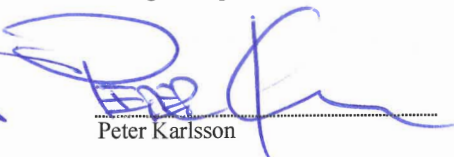
Georg Lundqvist



Elias Tony



Per Kregert



Peter Karlsson

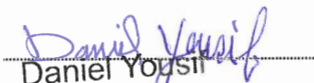


Solveig Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-12



Anne-Lie Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre Källor i Norsborg, org.nr. 716420-0649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Källor i Norsborg för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

no

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Källor i Norsborg för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Stockholm den 12/5 2020



Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anne-Lie Carlsson

Av föreningen vald revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

