



HSB Brf Tre Källor i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



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
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 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	
42	förråd	
197	p-platser	
44	garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 263 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Styrelse

Mathias Axner Serrander	ordförande
Elias Tony	vice ordförande
Anna-Carin Skog	sekreterare
Solveig eriksson	ledamot
Georg Lundkvist	ledamot
Rabia Rana	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Nabil Machreki och Morgan Stenström. Morgan Stenström valde att avgå då han flyttade från föreningen under vintern. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mathias Axner Serrander, Georg Lundkvist och Solveig Eriksson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 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 sammankallande, samt Lennart Robinsson och Ximena Hidalgo.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Georg Lundkvist och Elias Tony med Rabia Rana och Solveig Eriksson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

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

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek förening. Totalt har arvode till styrelsen, föreningsvalda revisorer och övriga förtroendevalda, inklusive sociala avgifter, utgått med 666 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 (el-nät)
Södertörns Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten och avlopp
SRV Återvinning AB	Sophantering
Telenor	Bredband
ComHem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Ren Standard	Trapphusstädning
Mark och Landskapsteknik	Mark och Trädgårdsskötsel
Anticimex	Skadedjursbekämpning

vjo

Manison Security
Securitas

Säkerhetstjänst
Larmtjänst

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

2016 Installation av avgasare i undercentral på Skarpbrunnvägen
2016 Byte av 2 st rökgasfläktar på Skarpbrunnvägen
2016 Översyn av samtliga tak
2017 OVK med sotning injustering av ventilation
2017 Renovering av portarna på Skarpbrunnvägen 17 & 19
2017 Radonmätning med godkänt resultat
2017 Byte av 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
2019 Renovering av portarna på Skarpbrunnvägen 9, 11, 13 och 15
2019 Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 13 och 15
2019 Renovering av den stängda dambastun samt flytt av gym
2019 Byte av båda undercentralerna
2019 Större underhållsåtgärder av mark och trädgård
2019 Konvertering från neon till LED och renovering av båda fasadskyltarna "Tre Källor"
2019 Ombyggnad av gårdshuset "Elefanthuset" till miljörum / grovsoprum.

Under året 2020 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av samtliga hydraulhissar på Tre Källorsväg 3 – 11
Renovering av samtliga trapphus på Tre Källorsväg 3 – 21
Ommålning av samtliga carportar med linjemålning
Iordningställt 7 nya p-platser
Tvättat fasaden på garaget
Iordningställt 18 st nya förråd som kan hyras
Byte av samtliga badrumsfönster
Byte av flertalet dåliga fönsterbleck
Påbörjat ombyggnaden av gamla gymmet med solarium till bostadsrätt.
Flytt av fastighetsskötarens kontor till ny mindre lokal och iordningställande av ny lokal för uthyrning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning med 1/3-del av alla lägenheter utfördes av styrelsen under september – oktober samt övergripande tillsyn av fastigheten utfördes under april månad. Vid besiktningen framkom att: föreningen börjar komma ikapp med sitt underhåll, men att det fortsatt finns vissa punkter kvar samt att medlemmar i föreningen inte riktigt har koll på vilka regler som gäller vid renovering av bostaden.

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

viyo

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>
2021	Färdigställande av ny bostadsrätt	100 tkr
2021	Byte av 5 st hydraulhissar på Tre Källorsväg	4000 tkr
2022	Uppfräschning av tvättstugorna i området	1500 tkr
2023 – 202X		XX tkr

En besiktning av samtliga tak har utförts 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 taksäkerhet behöver uppdateras. Detta utvärderas noga genom att följa de omfattande takreoveringar som utförs på en fastighet i närområdet

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt försäljning av bostadsrätt

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 990 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. **Främsta orsaken till höjningen är att Botkyrka Kommun höjde tomträttsavgälden (hyran för marken) med hela 70%!**

Styrelsen anser att ekonomin är stabil. Trots stora underhållsåtgärder behöver föreningen inte ta upp nya lån. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 205 025 781 kr. Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 114 år.

Styrelsen anser att befintliga lån hålls under kontroll. De stora underhållsåtgärderna som gjorts och som till största delen slutförs under 2021 och 2022 kommer göra att föreningen står väl rustad för eventuella framtida räntehöjningar samt att föreningen kan öka amorteringen på befintliga lån i syfte att klara kostnaden för det stambyte som kommer behöva ske i framtiden.

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 per år). Ränteläget är därför den enskilt största riskfaktor som föreningen idag har.

Den pågående pandemin har också i viss mån påverkat medlemmarnas ekonomi och vi märker att det är svårt för en del att klara månadsavgiften. Pandemin har också ökat kostnaderna för vatten, värme och sophämtning då fler vistas hemma.

Väsentliga avtal

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

1/20

Aktiviteter

På grund av rådande läge med pandemi så har inga väsentliga aktiviteter kunnat genomföras.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under 2020 har samtliga badrumsfönster bytts ut, vilket kommer leda till lägre värmeförbrukning i badrummen som har fönster. Viss justering av undercentralerna har också skett.

Medlemsinformation

Under året har 35 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 263.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1 088	1 085	1 077	1 064	1 052
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 797	-289	1 917	2 630	3 768
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr *)	990	990	990	980	971
Energikostnad/m ² totalyta, kr	183	184	186	184	176
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	117	125	103	103	111
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	8 546	8 621	8 696	8 771	8 888
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	1 298	6 011	7 515	7 128	5 815
Soliditet %	29,4	29,7	29,6	29,1	28,2
Sparande kr/m ²	296	355	388	375	384
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	6 010 613	8 549 812	-289 370	89 864 526
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			1 683 000	-1 683 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-3 962 761	3 962 761		
Årets resultat balanserad i ny räkning				-289 370	289 370	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			1 461 000	-1 461 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-3 893 733	3 893 733		
Årets resultat 2020					-1 796 736	
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	1 298 119	12 972 937	-1 796 736	88 067 790

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

V30

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	12 972 937
Årets resultat	-1 796 736
Summa till stämmans förfogande	11 176 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	11 176 201
--------------------------------	-------------------

sp

**RESULTATRÄKNING**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	<u>26 108 172</u>	<u>26 018 547</u>
Summa rörelseintäkter		26 108 172	26 018 547

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-14 642 035	-13 350 513
Övriga externa kostnader	Not 4	-594 408	-514 037
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 893 733	-3 962 761
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-666 325	-660 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 013 026	-4 831 946
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>-301 630</u>	<u>0</u>
Summa rörelsekostnader		-25 111 158	-23 320 041

Rörelseresultat**997 014** **2 698 505****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 563	20 313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 812 813	-3 007 488
Övriga finansiella poster	Not 9	<u>-500</u>	<u>-700</u>
Summa finansiella poster		-2 793 750	-2 987 875

Årets resultat**-1 796 736** **-289 370**

Balansräkning 2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10, 17	288 009 253	287 833 109
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 855 468	70 272
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		289 864 720	287 903 381

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

289 865 220 287 903 881

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		39 242	51 265
Avräkningskonto HSB		3 550 823	6 998 427
Övriga kortfristiga fordringar		149 641	141 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 269 319	1 287 330
Summa kortfristiga fordringar		5 009 025	8 478 293

Kortfristiga placeringar

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

Kassa och bank

Bank	Not 16	4 036 758	6 019 225
Summa kassa och bank		4 036 758	6 019 225

Summa omsättningstillgångar

9 181 783 14 633 518

Summa tillgångar

299 047 003 302 537 399

vjo

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	75 593 471	75 593 471
Fond för yttre underhåll	1 298 119	6 010 613
Summa bundet eget kapital	76 891 590	81 604 084

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 972 937	8 549 812
Årets resultat	-1 796 736	-289 370
Summa fritt eget kapital	11 176 201	8 260 443

Summa eget kapital

88 067 790	89 864 526
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	153 100 781	154 975 781
Summa långfristiga skulder		153 100 781	154 975 781

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	51 925 000	51 850 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	368 538	375 192
Leverantörsskulder		2 169 914	2 443 667
Aktuell skatteskuld	Not 19	51 248	36 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	141 064	109 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 222 669	2 882 659
Summa kortfristiga skulder		57 878 432	57 697 092

Summa skulder

210 979 213	212 672 873
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

299 047 003	302 537 399
--------------------	--------------------

Y30

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 11-91 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

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

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

visp



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	23 074 344	23 074 344
	Årsavgifter lokaler	862 776	862 776
	Hysesintäkt bostäder	73 992	72 540
	Hysesintäkt lokaler	197 876	186 616
	Hysesintäkt garage och bilplatser	632 036	633 726
	Årsavgift konsumtionsavgift el	7 900	6 650
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	172 656	172 656
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	498 600	498 600
	Övriga intäkter i verksamheten	321 791	340 496
	Intäkt andrahandsupplåtelse	123 271	62 755
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	61 412	48 720
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	81 518	58 667
		26 108 172	26 018 547
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 327 630	-999 163
	El	-1 019 332	-1 008 754
	Uppvärmning	-2 393 126	-2 509 442
	Tomträttsavgäld	-842 328	-842 328
	Vatten	-981 775	-887 898
	Renhållning	-791 562	-592 689
	Bevakningskostnader	-391 789	-305 821
	TV, bredband, iptelefoni	-585 635	-576 683
	Obligatoriska besiktningar	-6 949	-5 038
	Serviceavtal	-388 385	-333 157
	Hissar serviceavtal & besiktning	-55 319	-65 929
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 239 934	-2 661 528
	Förvaltningskostnader	-1 346 573	-1 306 520
	Försäkringar	-464 266	-446 380
	Fastighetsskatt	-524 930	-509 850
	Övriga driftskostnader	-282 501	-299 334
		-14 642 035	-13 350 513
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-22 900	-22 788
	Andrahandsuthyrningsavgift	-21 400	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-61 583	-45 598
	Föreningsverksamhet	-15 738	-50 926
	Kontorsutrustning och -material	-1 213	-8 051
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-23 373	-21 138
	Konsulter	-74 845	-64 313
	Förbrukningsinventarier	-73 014	-34 730
	Medlemsavgifter HSB	-146 300	-146 300
	Stämma och styrelse	-59 751	-41 767
	Arrende, hyra, leasing	-93 669	-61 456
	Kundförluster m m	-622	-16 970
		-594 408	-514 037

170



Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-76 168	-142 391
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-2 413 367	-2 100 871
Underhåll installationer	-758 888	-576 951
Underhåll huskropp utvändigt	0	-437 808
Underhåll mark och utemiljö	-534 206	-624 146
Underhåll garage och bilplatser	-111 104	-80 594
	<u>-3 893 733</u>	<u>-3 962 761</u>

Not 6 Personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020		
Arvode till styrelsen	-192 013	-172 873
Övriga arvoden	-328 469	-330 740
Revisionsarvode	-18 000	-18 000
Sociala avgifter	-127 843	-134 973
Utbildning	0	-4 198
	<u>-666 325</u>	<u>-660 784</u>

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-4 800 847	-4 534 690
Markanläggningar	-212 180	-212 180
Installationer	0	-85 076
	<u>-5 013 026</u>	<u>-4 831 946</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-301 630	0
	<u>-301 630</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Avgifter bankavier	-500	-700
	<u>-500</u>	<u>-700</u>

no



Not 10	Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
--------	-----------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	403 087 367	396 782 763
Omklassificering från pågående, badrumsfönster	70 272	0
Årets försäljning, utrantering byggnad	-743 100	0
Årets investering byggnader, hissar	3 582 575	5 170 257
Årets investering byggnader, badrumsfönster	1 659 825	0
Årets investering byggnade nya källarförråd	178 128	0
Omklassificering installationer	0	1 134 347
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 249 099	3 249 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 084 166	406 336 466

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-117 742 512	-112 669 007
Årets försäljning, utrantering byggnad	441 470	0
Årets avskrivningar byggnader	-4 800 847	-4 506 330
Omklassificering installationer	0	-567 175
Ingående avskrivningar markanläggningar	-760 845	-548 665
Årets avskrivningar markanläggningar	-212 180	-212 180
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-123 074 913	-118 503 356

Utgående bokfört värde

288 009 253	287 833 109
--------------------	--------------------

Bokförda värden byggnader	285 733 178	285 344 855
Bokförda värden markanläggningar	2 276 075	2 488 254

Fastighetsbeteckning: Hagstugan 1

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

Not 11	Pågående nyanläggningar
--------	-------------------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	70 272	0
Omklassificering till byggnader, badrumsfönster	-70 272	0
Årets Investering, ombyggnad lokal till bostadsrätt	1 855 468	70 272
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 855 468	70 272

Not 12	Installationer
--------	----------------

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

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	156 755	150 756
Förutbetald tomträttsavgäld	210 582	210 582
Förutbetald kabel-TV och bredband	110 509	110 992
Förutbetalda förvaltningskostnader	662 817	642 504
Upplupen intäkt parkering	65 308	79 108
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 348	93 388
	<u>1 269 319</u>	<u>1 287 330</u>

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Föreningens bostadsrätt	136 000	136 000
	<u>136 000</u>	<u>136 000</u>

Not 16 Bank		
SBAB	4 036 758	6 019 225
	<u>4 036 758</u>	<u>6 019 225</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB	0,78%	2021-12-07	10 625 000	500 000
SBAB	1,73%	2023-11-10	36 250 000	500 000
SBAB	1,48%	2024-03-08	39 425 000	100 000
SBAB	0,92%	2025-02-14	39 425 000	100 000
SBAB	1,65%	2021-02-19	40 000 000	0
SBAB	1,17%	2022-01-12	39 300 781	600 000
			<u>205 025 781</u>	<u>1 800 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 153 100 781
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 196 025 781

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	375 192	379 890
Uttag	-6 654	-4 698
	<u>368 538</u>	<u>375 192</u>

Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	51 248	36 168
	<u>51 248</u>	<u>36 168</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	67 982	42 918
Övriga kortfristiga skulder	73 082	66 488
	<u>141 064</u>	<u>109 406</u>

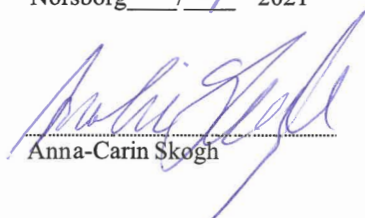
130

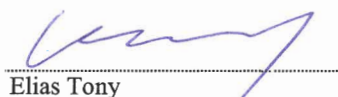
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	473 924	442 652
Upplupna räntekostnader	378 881	414 696
Upplupen revision	23 100	22 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 096 574	1 536 164
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	0	55 509
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250 190	410 938
	3 222 669	2 882 659

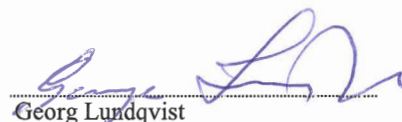
Not 22 Eventualförpliktelser
Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Norsborg ²⁸ / 4 2021


Anna-Carin Skögh

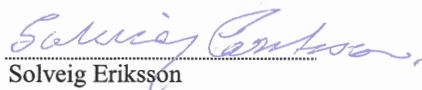

Elias Tony


Georg Lundqvist



Mathias Axner Serrander

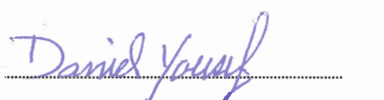

Per Kregert


Rabia Rana


Solveig Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 5 -4


Anne-Lie Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman


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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn 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. Risker 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 årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

120

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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Norsborg den 4/5 2021


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.

TOMTRÄTT

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

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 omföring 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.

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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

