



ÅRSREDOVISNING 2017



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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

2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2015-12-28.

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)	
190	p-platser	
44	garage	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2017-06-07. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma angående fotbollsplanen hölls 2017-10-12, vari 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade att bygga om fotbollsplanen till lekplats.

Mathias Axner	ordförande
Solveig Eriksson	vice ordförande
Charlotte Lagerlöf	sekreterare
Georg Lundkvist	ledamot
Peter Karlsson	ledamot
Frida König	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Anne Nurminen och Pavel Chubakov. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Karlsson, Frida König samt Charlotte Lagerlöf. Charlotte Lagerlöf har dock redan avgått 2017-12-31 på egen begäran då hon flyttat från föreningen. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rolf Olofsson som sammankallande, samt Anna-Carin Skog och Lennart Robinson.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Mathias Axner och Solveig Eriksson som suppleant.

Studie- och fritidsverksamhet

Brf Tre Källor har för närvarande ingen studie- och fritidsverksamhet.

Förvaltning

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 451 tkr, se not 5.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
LOS Energy AB	Elavtal, förbrukning
Vattenfall	Elavtal, nät
Södertörns fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Botkyrka kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophantering
B2 Bredbandsbolaget AB	Bredband
Com Hem AB	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Ren Standard KB	Städning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Portarna på Skarpbrunnsvägen 17 och 19 har renoverats.
- OVK samt rengöring och injustering av ventilationen.
- Stadgeenlig fastighetsbesiktning med 1/3 av föreningens lägenheter utfördes enligt avtal med HSB Södertörn under december 2017 till och med januari 2018. Vid besiktningen framkom att: Det fortfarande finns ett stort underhållsbehov som kommer att åtgärdas genom långsiktiga planer.
- Radonmätning har utförts med godkänt resultat.
- Byte av linhissarna på Skarpbrunnsvägen 17 och 19 har försenats till vecka 15 resp 21 2018
- Montering av avgasare i undercentralen på Tre Källorsväg skjuts upp då hela undercentralen måste bytas.
- Ett flertal stosas till avloppsventilationen har bytts ut på grund av rostangrepp.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 500 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2018	Byte av 4 st hissar på Skarpbrunnsvägen	3200 tkr
2018	Renovering av 2 st portar på Skarpbrunnsvägen	500 tkr
2018	Renovering av den avstängda dambastun & flytt av gym	500 tkr
2018	Ombyggnad av befintligt gym / solarium till bostadsrätt	800 tkr
2019	Byte av 2 st hissar på Skarpbrunnsvägen	1600 tkr
2019	Renovering av 2 st portar på Skarpbrunnsvägen	500 tkr
2019	Byte av 2 st undercentraler	1000 tkr
2020	Uppfräschning av 5 st portar på Tre Källorsväg	500 tkr
2021	Uppfräschning av 5 st portar på Tre Källorsväg	500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga medel och avgifter.

Renovering av den avstängda dambastun samt flytt av gym beräknar styrelsen kunna finansiera genom att befintligt gym kan göras om till en bostadsrätt som kan säljas. En bostadsrätt av den storleken genererar dessutom runt 80 – 90 tkr per år i inkomst till föreningen.



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 980 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01.

Styrelsen anser att höjningen är försvarbar då priserna på främst el och värme går upp med stora belopp varje år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 210 425 781 kr. Under året har föreningen amorterat 2 800 000 kr.

Styrelsen anser att föreningen har god kontroll på de lån som föreningen har, men att föreningen är fortsatt räntekänslig.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Bostadsmarknaden är för närvarande ostabil i storstadsregionerna med värdeminskningar på uppemot 15 %. Föreningen har stora lån och är fortsatt räntekänslig, samtidigt ligger snittpriset på bostadsrätter i föreningen lägre än genomsnittet, vilket bör underlätta för förstagångsköpare trots de nya amorteringskraven som införs under 2018.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Södertörn för Drift, Fastighetsskötsel, Ekonomi samt Förvaltning.

Ren Standard sköter städning av trapphus och tvättstugor samt pool och gym.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under 2017 utfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rengöring av alla ventilationskanaler. Samtidigt gjordes en större injustering av ventilationen.

Tyvärr upptäcktes ett stort antal felmonterade köksfläktar vilka till stor del har åtgärdats.

Under 2018 så kommer arbetet med att förbereda utbyte av fastigheternas två undercentraler för värme och vatten. Dessa är nu föråldrade och förbrukar mer energi än nödvändigt

Medlemsinformation

Under året har 28 bostadsrätter överlåtits. Föreningen har vid verksamhetsårets slut 311 medlemmar.

Tyvärr har en del medlemmar inte skött sina inbetalningar av avgiften till föreningen i tid. Dessa ärenden har skickats till jurister för uppsägning av medlemskapet i föreningen.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 630	3 768	1 495	-1 237	6
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr *)	980	971	991	991	991
Vatten/m ² totalyta, kr	40	36	35	33	34
Elektricitet/m ² totalyta, kr	44	40	41	43	47
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	99	100	91	90	98
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	103	111	170	295	367
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	8 771	8 888	8 963	9 036	9 098
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 128	5 815	6 252	6 975	7 131
Soliditet %	29,1%	28,2%	27,1%	26,5%	26,8%

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

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 593 471	0	5 815 010	430 358	3 767 819	85 606 658
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 400 000	-2 400 000		
lanspråktagande av yttre fond			-1 086 849	1 086 849		
Balanserad i ny räkning				3 767 819	-3 767 819	
Årets resultat					2 630 049	
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	7 128 161	2 885 026	2 630 049	88 236 706

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	2 885 026
Årets resultat	2 630 049
Summa till stämmans förfogande	5 515 074

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-2 400 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 013 241
Balanseras i ny räkning	5 128 315

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	25 522 522	25 231 391
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-12 654 552	-11 907 058
Övriga externa kostnader	Not 4	-488 225	-335 207
Utfört underhåll		-2 013 241	-1 086 849
Fastighetsskatt		-472 470	-458 840
Avskrivningar		-4 353 405	-4 353 405
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-451 262	-650 124
Summa rörelsekostnader		-20 433 154	-18 791 483
Rörelseresultat		5 089 368	6 439 908
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 717	1 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 461 036	-2 673 265
Summa finansiella poster		-2 459 319	-2 672 090
Årets resultat		2 630 049	3 767 819

HSB Brf Tre Källor i Norsborg**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	284 762 742	288 889 738
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	1 920 554	2 033 528
Installationer	Not 10	794 043	907 478
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	40 838	0
		<u>287 518 178</u>	<u>291 830 744</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>287 518 678</u>	<u>291 831 244</u>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		188 778	62 657
Avräkningskonto HSB Södertörn		14 240 464	9 861 321
Aktuell skattefordran		1 212	14 842
Övriga fordringar	Not 13	59 101	1 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 334 035	1 202 010
		<u>15 823 590</u>	<u>11 142 026</u>

Kortfristiga placeringar	Not 15	136 000	136 000
--------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank	Not 16	80	80
		<u>80</u>	<u>80</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>15 959 670</u>	<u>11 278 106</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>303 478 347</u>	<u>303 109 350</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	75 593 471	75 593 471
Underhållsfond	7 128 161	5 815 010
	<u>82 721 632</u>	<u>81 408 481</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 885 026	430 358
Årets resultat	2 630 049	3 767 819
	<u>5 515 074</u>	<u>4 198 177</u>
Summa eget kapital	<u>88 236 706</u>	<u>85 606 658</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 159 750 781	211 875 781
	<u>159 750 781</u>	<u>211 875 781</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 50 675 000	1 350 000
Leverantörsskulder	1 884 059	887 591
Fond för inre underhåll	381 256	381 256
Övriga skulder	Not 18 118 476	136 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 2 432 070	2 871 607
	<u>55 490 860</u>	<u>5 626 912</u>
Summa avsättningar och skulder	<u>215 241 641</u>	<u>217 502 693</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>303 478 347</u>	<u>303 109 350</u>

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 630 049	3 767 819
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	4 353 405	4 353 405
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	6 983 453	8 121 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-302 421	-125 537
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	538 949	-1 654 516
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	7 219 981	6 341 171
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-46 279
Pågående nyanläggningar och förskott	-40 838	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-40 838	-46 279
Finansieringsverksamhet		
Amortering av lån	-2 800 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 800 000	-1 350 000
Likvida medel vid årets början	9 997 401	5 052 509
Årets kassaflöde	4 379 143	4 944 892
Likvida medel vid årets slut	14 376 544	9 997 401

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 14-94 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Markanläggningar/-inventarier

Avskrivning sker planenligt med 5 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och livslängd, sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

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

Installationer

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

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 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 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 89 918 562 kr.

Övrigt

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

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.



HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 974 547	23 739 336
Årsavgifter elektricitet	5 200	5 400
Hyror	813 319	806 422
Övriga intäkter	807 349	794 385
Bruttoomsättning	25 600 415	25 345 543
Hyresbortfall	-77 893	-114 152
S:a nettoomsättning	25 522 522	25 231 391
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 866 964	1 813 659
Reparationer	1 369 721	1 099 786
El	1 065 768	964 152
Uppvärmning	2 381 751	2 393 278
Vatten	966 129	868 429
Sophämtning	501 464	562 143
Övriga driftskostnader skötsel	481 806	332 808
Förvaltningsarvoden	1 278 040	1 173 867
Avgälder	1 222 888	1 231 608
Snörenhållning	421 109	336 136
Kabel-TV	98 888	97 040
Bredband	424 036	493 276
Fastighetsförsäkring	381 727	303 651
Övriga driftskostnader	194 261	237 225
	12 654 552	11 907 058
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	119 305	23 285
Hyror och arrenden	38 341	50 796
Förbrukningsinventarier och varuinköp	156 979	93 656
Extern revision	22 050	21 170
Konsultkostnader	5 250	0
Medlemsavgifter	146 300	146 300
	488 225	335 207
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast ersättning	50 000	50 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	136 153	172 350
Revisorsarvode	14 500	10 000
Löner och andra ersättningar	162 940	292 624
Sociala avgifter	87 469	124 700
Summa förtroendevalda	451 062	649 674
Anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
Summa anställda	200	450
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2017		
Summa personalkostnader	451 262	650 124
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	1 716	865
Ränteintäkter skattekonto	1	310
	1 717	1 175
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 461 036	2 673 088
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	177
	2 461 036	2 673 265

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	335 619 693	335 619 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 619 693	335 619 693
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 729 955	-42 602 958
Årets avskrivningar	-4 126 996	-4 126 996
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-50 856 951	-46 729 955
Bokfört värde	284 762 742	288 889 738
Taxeringsvärden för tomträtten Hagstugan 1:		
Byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
Byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	155 400 000	155 400 000
Mark - bostäder	46 000 000	46 000 000
Mark - lokaler	2 712 000	2 712 000
	48 712 000	48 712 000
Taxvärde totalt	204 112 000	204 112 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 257 040	2 210 761
Årets investeringar	0	46 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 257 040	2 257 040
Ingående ackumulerade avskrivningar	-223 512	-110 538
Årets avskrivningar	-112 974	-112 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-336 486	-223 512
Bokfört värde	1 920 554	2 033 528
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 134 347	1 134 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 347	1 134 347
Ingående avskrivningar	-226 869	-113 435
Årets avskrivningar	-113 435	-113 435
Utgående avskrivningar	-340 304	-226 869
Bokfört värde	794 043	907 478
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående nyanläggning och förskott	0	0
Pågående nyanläggningar, hissar	40 838	0
Utgående nyanläggning och förskott	40 838	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	59 101	1 196
	59 101	1 196

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	141 394	98 939			
Förutbetald tomträttsavgäld	210 582	210 582			
Förutbetald bevakning	5 806	40 226			
Förutbetald kabel-TV och bredband	103 209	65 965			
Förutbetalda förvaltningsavtal	722 387	708 420			
Upplupna parkeringsintäkter, Q-park	0	34 828			
Övriga förutbetalda kostnader, SRV, jourförmedling, hyra maskiner mm	150 658	43 050			
	1 334 035	1 202 010			
Not 15 Övriga kortfristiga placeringar					
Föreningens bostadsrätt	136 000	136 000			
Not 16 Kassa och bank					
Swedbank	80	80			
	80	80			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	21842095	0,61%	2018-03-05	12 125 000	500 000
SBAB	21843962	0,60%	2018-02-13	37 750 000	500 000
SBAB	21843970	1,18%	2019-02-19	39 725 000	100 000
SBAB	21844020	1,42%	2020-02-19	39 725 000	100 000
SBAB	21844136	1,65%	2021-02-19	40 000 000	0
SBAB	27548857	0,89%	2019-01-21	41 100 781	600 000
				210 425 781	1 800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					159 750 781
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					201 425 781
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				332 758 000	332 758 000
Obelånade pantbrev				82 758 000	82 758 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				250 000 000	250 000 000
Ansvarsförbindelser					
Föreningsavgäld till HSB Södertörn				1 280	380 560
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				34 142	37 583
Övriga kortfristiga skulder, bl a depositioner				84 334	98 875
				118 476	136 458

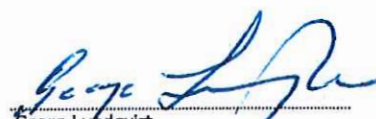
HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	340 685	374 620
Upplupen el	110 348	104 195
Upplupen värme	331 493	311 948
Upplupen vinterskötsel	42 838	213 219
Upplupen sophämtning	7 757	10 351
Beräknat arvode för revision	21 500	20 700
Förutbetalda hyror och avgifter	1 459 158	1 831 381
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 291	5 193
	2 432 070	2 871 607

Hallunda, den 22/4-2018


 Anne-Marja Nurminen


 Frida Emma Caro König


 Georg Lundqvist


 Mathias Axner Serrander


 Pavel Chubakov

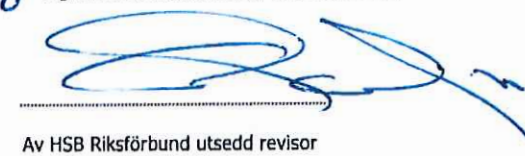

 Per Kregert


 Peter Karlsson


 Solveig Elisabe Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2018-08-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.


 Auli Sundqvist
 Av stämman vald revisor


 Av HSB Riksförbund utsedd revisor
 Klas Wärenfeldt

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 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 2017 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 8 / 5 - 2018



.....
Clas Wärnefeldt

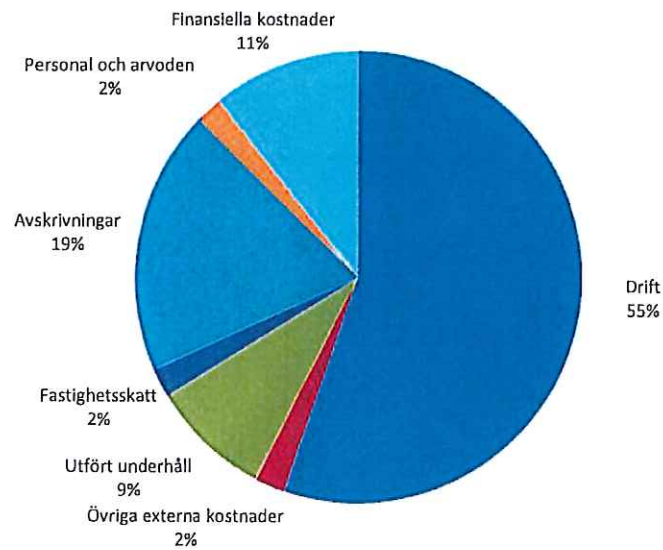
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



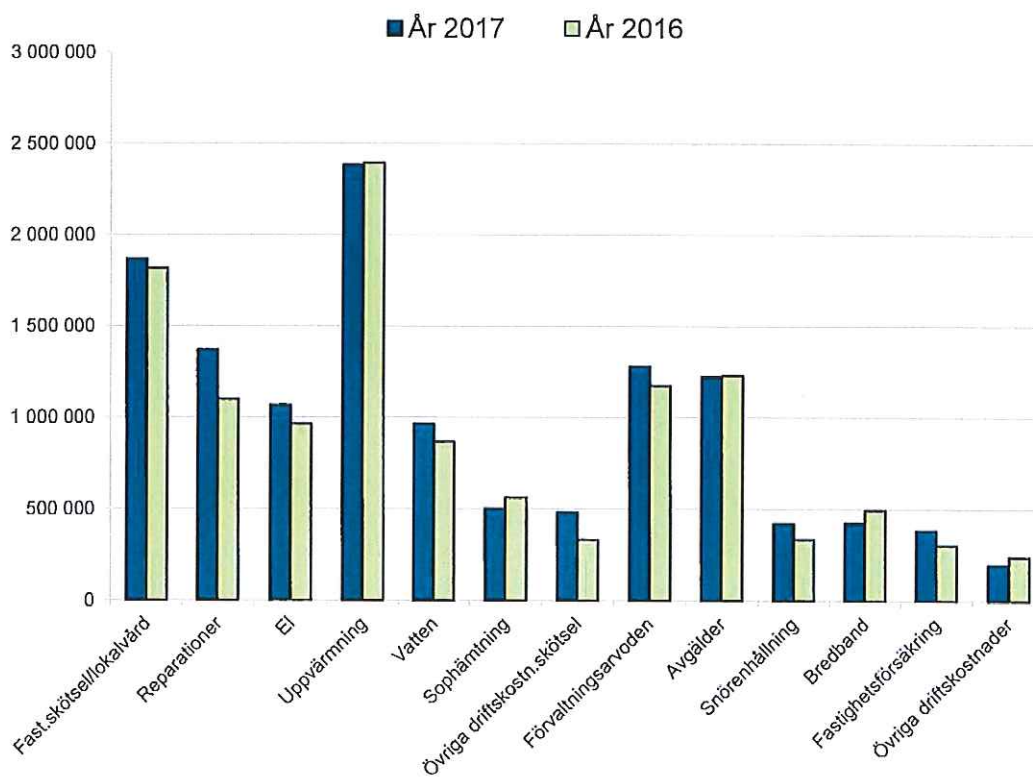
.....

Auli Sundqvist
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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 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.

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.

