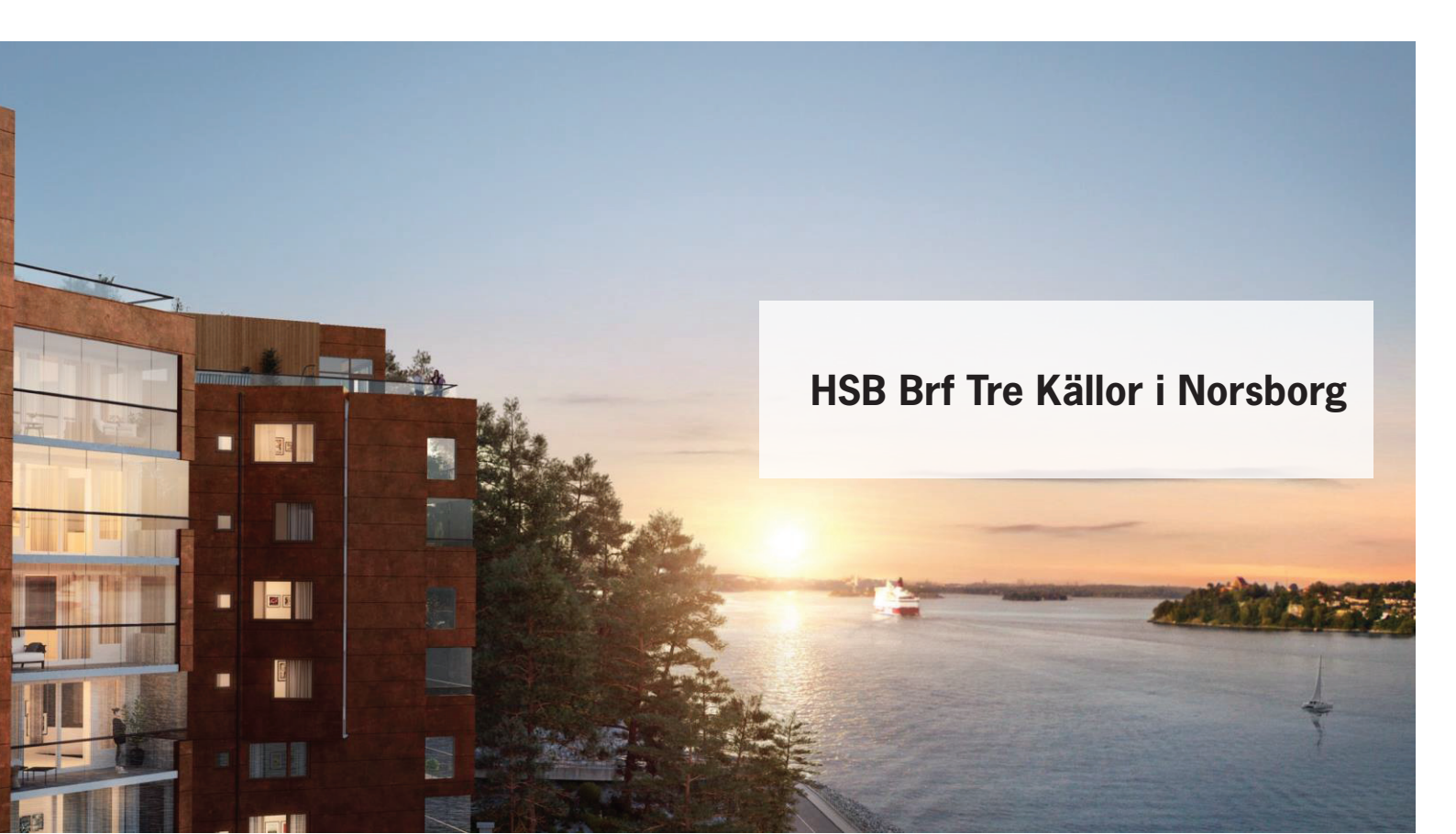




HSB Brf Tre Källor i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2018



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.

SPARANDE PER KVM

Sparandet visar hur mycket likvida medel som föreningen fått över i den löpande driften, som ska täcka framtida underhåll och investeringar

RÄNTEKÄNSLIGHET

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften, om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

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

2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 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 2018-05-21. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 317 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Mathias Axner Serrander	ordförande
Frida König	vice ordförande
Anna-Carin Skog	sekreterare
George Lundkvist	ledamot
Solveig Eriksson	ledamot
Peter Karlsson	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Anne Nurminen och Pavel Chubakov. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är George Lundkvist, Solveig Eriksson och Mathias Axner Serrander. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Mahir Aykut flyttade under hösten 2018 från föreningen och avsade sig uppdraget som föreningsvald revisor. I hans ställe har Anne-Lie Carlsson i egenskap av suppleant fullgjort uppdraget som revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Rolf Olofsson som ordförande, samt Lennart Robinsson och Eric Nunez.

Eric Nunez valde under 2018 att avsäga sig uppdraget i valberedningen.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

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

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Lazaros Athanasioy, Mira Andreevska och Caroline Axner Serrander. Fritidskommittén ansvarade för invigningen av den nyrenoverade festlokalen under hösten 2018.

Förvaltning

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 625 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 räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

2016 installation av avgasare i undercentralen på Skarpbrunnsvägen.

2016 byte av 2 stycken rökgasfläktar på Skarpbrunnsvägen.

2016 större översyn av samtliga tak.

2017 OVK med sotning och injustering av ventilationen

2017 Renovering av portarna på Skarpbrunnsvägen 17 & 19

2017 Radonmätning med godkänt resultat.

2017 Byte av ett flertal avloppsstosar pga rostangrepp.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av Linhissarna på Skarpbrunnsvägen 9, 11, 17 och 19

Byte/ombyggnation av läckande ventilationsstosar på vindar.

Renovering av befintlig lekplats samt ombyggnad av fotbollsplan till större lekplats.

Stamspolning av samtliga lägenheter (uppföljning av vissa lägenheter sker under början 2019)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning av 1/3-del av alla lägenheter utfördes av styrelsen under oktober - december 2018. Vid besiktningen framkom att: flertalet badrumsfönster på Tre Källorsväg börjar bli dåliga och måste bytas under 2019. Det finns även ett blandat behov av underhållsåtgärder där både boende och förening har ansvar.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

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>
2019	Renovering av 4 st portar på Skarpbrunnsvägen, varav 2 är uppskjutna från 2018	1000 tkr
2019	Renovering av den stängda dambastun och flytt av gym, Skulle ha påbörjats under 2018 men blev försenat. Pågår.	2500 tkr
2019	Byte av de sista två linhissarna på Skarpbrunnsvägen	1600 tkr
2019	Byte av 2 st undercentraler	900 tkr
2019	Ombyggnad av befintligt gym / solarium till bostadsrätt (försenat)	1000 tkr
2020	Uppfräschning av 5 st portar på Tre Källorsväg	500 tkr
2021	Uppfräschning av 5 st portar på Tre Källorsväg	500 tkr
2022	Uppfräschning av tvättstugorna i området	500 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Föreningen har genomfört en energikartläggning under vintern 2018/2019 i syfte att hitta energibesparande investeringar som kan sänka föreningens kostnader för värme och elförbrukning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 990 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov så styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna fr.o.m. 2019-01-01.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil, men att det fortfarande finns stora underhållsbehov som måste göras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 208 625 781 kr. Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 116 år.

Styrelsen anser att föreningen har god kontroll på de lån som föreningen har, men att föreningen är fortsatt räntekänslig. Av denna anledning har merparten av alla lån bundits på olika tidsintervall där cirka 1/5-del av föreningens totala låneskuld läggs om varje år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningens största riskfaktor är räntorna. Om alla lån höjs med 1% motsvarar det en extra månadsgift för alla boende. Det är därför viktigt att hjälper till att hålla nere onödiga kostnader form av nedskräpning och skadegörelse.

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Södertörn för förvaltning, kundtjänst, fastighetsdrift, fastighetsskötsel och markskötsel. Ren Standard sköter tädning av trapphus och övriga gemensamma utrymmen.

Aktiviteter

Under hösten invigdes den nyrenoverade festlokalen.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Energikartläggning under vintern 2018/2019.

Medlemsinformation

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 316.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	1077	1064	1052	1053	1050
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 917	2 630	3 768	1 495	-1 237
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr *)	990	980	971	991	991
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	388	375	384	360	202
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	186	184	176	167	166
Vatten/m ² totalyta, kr	37	40	36	35	33
Elektricitet/m ² totalyta, kr	45	44	40	41	43
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	104	99	100	91	90
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	103	103	111	170	295
Belåning /m ² totalyta, kr	8 696	8 771	8 888	8 963	9 036
Räntekänslighet **)	9	9	9	9	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 515	7 128	5 815	6 252	6 975
Soliditet, %	29,6%	29,1%	28,2%	27,1%	26,5%

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

**) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 593 471	0	7 128 161	2 885 026	2 630 049	88 236 706
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			2 400 000	-2 400 000		
Anspråktagande av yttre fond			-2 013 241	2 013 241		
Balanserad i ny räkning				2 630 049	-2 630 049	
Årets resultat					1 917 190	
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	7 514 920	5 128 315	1 917 190	90 153 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	5 128 315
Årets resultat	1 917 190
Summa till stämmans förfogande	7 045 505

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 337 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 841 307
Balanseras i ny räkning	8 549 812

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	25 840 065	25 522 522
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-12 307 174	-12 654 552
Övriga externa kostnader	Not 4	-664 418	-488 225
Utfört underhåll		-2 841 307	-2 013 241
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-478 850	-472 470
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-625 013	-451 262
Avskrivningar		-4 541 790	-4 353 405
Summa rörelsekostnader		-21 458 553	-20 433 154
Rörelseresultat		4 381 513	5 089 368
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 091	1 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-2 466 414	-2 461 036
Summa finansiella poster		-2 464 323	-2 459 319
Årets resultat		1 917 190	2 630 049

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	284 113 756	284 762 742
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	2 700 434	1 920 554
Installationer	Not 10	680 608	794 043
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	40 838
		<u>287 494 798</u>	<u>287 518 178</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>287 495 298</u>	<u>287 518 678</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		35 559	188 778
Avräkningskonto HSB Södertörn		15 427 989	14 240 464
Aktuell skattefordran		0	1 212
Övriga fordringar	Not 13	103 376	59 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 224 066	1 334 035
		<u>16 790 990</u>	<u>15 823 590</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	136 000	136 000
Kassa och bank	Not 16	0	80
		<u>0</u>	<u>80</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>16 926 990</u>	<u>15 959 670</u>
Summa tillgångar		<u>304 422 288</u>	<u>303 478 347</u>

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	75 593 471	75 593 471
Yttre underhållsfond	7 514 920	7 128 161
	<u>83 108 391</u>	<u>82 721 632</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 128 315	2 885 026
Årets resultat	1 917 190	2 630 049
	<u>7 045 505</u>	<u>5 515 074</u>
Summa eget kapital	<u>90 153 896</u>	<u>88 236 706</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>116 275 000</u>	<u>159 750 781</u>
	116 275 000	159 750 781
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 92 350 781	50 675 000
Leverantörsskulder	1 626 809	1 884 059
Aktuell skatteskuld	5 168	0
Fond för inre underhåll	379 890	381 256
Övriga skulder	Not 18 119 619	118 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>3 511 126</u>	<u>2 432 070</u>
	97 993 392	55 490 860
Summa skulder	<u>214 268 392</u>	<u>215 241 641</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>304 422 288</u>	<u>303 478 347</u>

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 917 190	2 630 049
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 541 790	4 353 405
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 458 980	6 983 453
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	220 125	-302 421
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	826 751	538 949
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	7 505 856	7 219 981
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader	-3 526 352	0
Investeringar i markanläggningar	-992 059	0
Pågående nyanläggningar och förskott	0	-40 838
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 518 411	-40 838
Finansieringsverksamhet		
Amortering av lån	-1 800 000	-2 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 800 000	-2 800 000
Likvida medel vid årets början	14 376 544	9 997 401
Årets kassaflöde	1 187 445	4 379 143
Likvida medel vid årets slut	15 563 989	14 376 544

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Södertörn in i de likvida medlen

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter

Not 1

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 13-93 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1 %.

Avskrivning markanläggningar/markinventarier

Avskrivning sker planenligt med 5-10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde och livslängd

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 inventariernas 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

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.

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	24 214 324	23 974 547
Årsavgifter elektricitet	5 400	5 200
Hyrer	873 843	813 319
Övriga intäkter	813 381	807 349
Bruttoomsättning	25 906 948	25 600 415
Hysesbortfall	-66 883	-77 893
Summa nettoomsättning:	25 840 065	25 522 522
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	1 842 747	1 866 964
Reparationer	1 276 515	1 369 721
El	1 076 838	1 065 768
Uppvärmning	2 488 534	2 381 751
Vatten	885 708	966 129
Sophämtning	544 878	501 464
Övriga driftskostnader skötsel	314 266	481 806
Förvaltningsarvoden	1 353 278	1 278 040
Avgälder	842 328	1 222 888
Snörenhållning	429 924	421 109
Kabel-TV	100 438	98 888
Bredband	474 606	424 036
Fastighetsförsäkring	431 223	381 727
Övriga driftskostnader	245 891	194 261
	12 307 174	12 654 552
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	169 505	119 305
Hyrer och arrenden	43 017	38 341
Förbrukningsinventarier och varuinköp	212 687	156 979
Extern revision	22 225	22 050
Konsultkostnader	70 684	5 250
Medlemsavgifter	146 300	146 300
	664 418	488 225
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode, fast ersättning	47 916	50 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	197 495	136 153
Revisorsarvode	18 000	14 500
Löner och andra ersättningar	237 657	162 940
Sociala avgifter	123 745	87 469
Summa förtroendevalda	624 813	451 062
Anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2018		
Summa personalkostnader	625 013	451 262
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	2 091	1 716
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	2 091	1 717
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 466 280	2 461 036
Räntekostnader kortfristiga skulder	134	0
	2 466 414	2 461 036

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader		
Anskaffningsvärde byggnad	393 215 573	393 215 573
Årets investeringar, nya hissar	3 526 352	0
Omklassificering från pågående nyanläggning, hissar	40 838	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	396 782 763	393 215 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-108 452 831	-104 325 835
Årets avskrivningar	-4 216 176	-4 126 996
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-112 669 007	-108 452 831
Bokfört värde	284 113 756	284 762 742
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	2 257 040
Årets investeringar, Multisportarena	992 059	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 249 099	2 257 040
Ingående ackumulerade avskrivningar	-336 486	-223 512
Årets avskrivningar	-212 180	-112 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-548 665	-336 486
Bokfört värde	2 700 434	1 920 554
Not 10 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 134 347	1 134 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 347	1 134 347
Ingående avskrivningar	-340 304	-226 869
Årets avskrivningar	-113 435	-113 435
Utgående avskrivningar	-453 739	-340 304
Bokfört värde	680 608	794 043
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående pågående nyanläggningar, hissar	40 838	40 838
Årets pågående nyanläggning hissar, omklassificering till byggnad	-40 838	0
Utgående pågående nyanläggning	0	40 838
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	103 376	59 101
	103 376	59 101

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalad fastighetsförsäkring	144 958	141 394
Förutbetalad tomträttsavgäld	210 582	210 582
Förutbetalad bevakning	0	5 806
Förutbetalad kabel-TV och bredband	108 586	103 209
Förutbetalda förvaltningsavtal	641 074	722 387
Upplupen intäkt parkering kv 4	46 165	0
Övriga förutbetalda kostnader	72 701	150 658
	1 224 066	1 334 036

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar		
Föreningens bostadsrätt	136 000	136 000

Not 16 Kassa och bank		
Swedbank	0	80
	0	80

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21842095	0,77%	2019-03-05	11 625 000	500 000
SBAB	21843962	1,73%	2023-11-10	37 250 000	500 000
SBAB	21843970	1,18%	2019-02-19	39 625 000	100 000
SBAB	21844020	1,42%	2020-02-19	39 625 000	100 000
SBAB	21844136	1,65%	2021-02-19	40 000 000	0
SBAB	27548857	0,89%	2019-01-20	40 500 781	600 000
				208 625 781	1 800 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 116 275 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 199 625 781

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

Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld till HSB Södertörn	Inga	Inga
	0	1 280

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	13 049	34 142
Övriga kortfristiga skulder	106 570	84 334
	119 619	118 476

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	386 459	340 685
Upplupen el	111 559	110 348
Upplupen värme	339 506	331 493
Upplupen vinterskötsel	106 888	42 838
Upplupen sophämtning	5 949	7 757
Beräknat arvode för revision	22 100	21 500
Förutbetalda hyror och avgifter	2 485 418	1 459 158
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 247	118 291
	3 511 126	2 432 070

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera

Huddinge, den 11/4-2019


Anna-Carin Skogh


Solveig Eriksson


Frida König


Georg Lundqvist


Mathias Axner Serrander


Peter Karlsson


Per Kregert

Vår revisionsberättelse har 2019-04-29 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Anne-Lie Carlsson
Av stämman vald revisor


Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Källor för år 2018.

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 2018 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. 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 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 för år 2018 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:

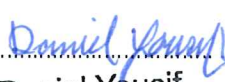
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 29 / 04 2019

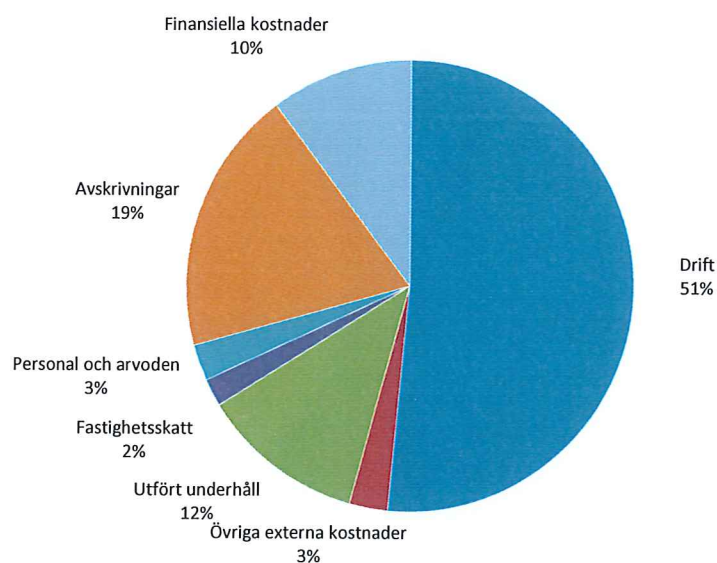

Daniel Yousif

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

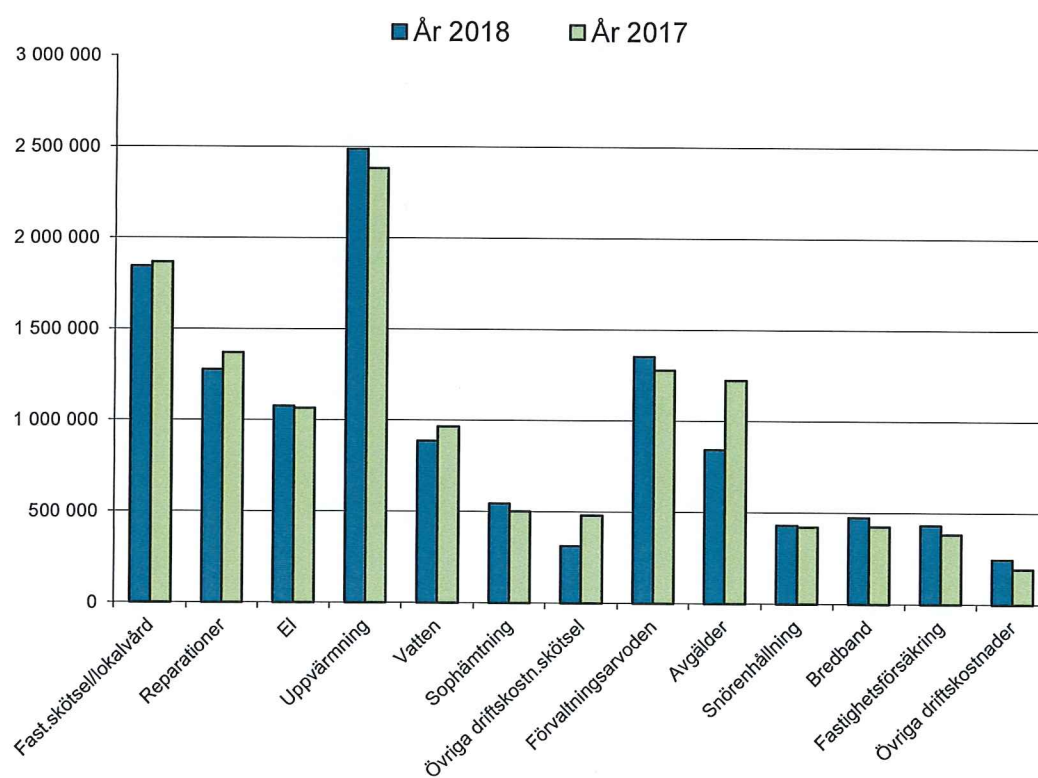

Anne-Lie Carlsson

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.

