

HSB Brf Tre Källor i Norsborg









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 Robinsson.

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 Skarpbrunnavägen 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 Skarpbrunnavägen 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 stosar till avloppsventillationen har bytts ut på grund av rostangrepp.

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

Årtal	Åtgärd	Belopp i tusental kronor
2018	Byte av 4 st hissar på Skarpbrunnavägen	3200 tkr
2018	Renovering av 2 st portar på Skarpbrunnavägen	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 Skarpbrunnavägen	1600 tkr
2019	Renovering av 2 st portar på Skarpbrunnavägen	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 räntekänsligt, samtidigt ligger snittpriset på bostadsrätter i föreningen lägre än genomsnittet, vilket bör underlätta för förstagångsköpare trotts 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 medlemar. 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/m² bostadsrättsyta, kr *)	980	971	991	991	991
Vatten/m² totalyta, kr	40	36	35	33	34
Elektricitet/m² totalyta, kr	44	40	41	43	47
Uppvärmning/m² totalyta, kr	99	100	91	90	98
Räntekostnad/m² totalyta, kr	103	111	170	295	367
Fastighetslån/m² 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		
Ianspråktagande 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
		287 518 178	291 830 744
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		287 518 678	291 831 244
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
		15 823 590	11 142 026
Kortfristiga placeringar	Not 15	136 000	136 000
Kassa och bank	Not 16	80	80
		80	80
Summa omsättningstillgångar		15 959 670	11 278 106
Summa tillgångar		**303 478 347**	**303 109 350**

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		75 593 471	75 593 471
Underhållsfond		7 128 161	5 815 010
		82 721 632	81 408 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 885 026	430 358
Årets resultat		2 630 049	3 767 819
		5 515 074	4 198 177
Summa eget kapital		88 236 706	85 606 658
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	159 750 781	211 875 781
		159 750 781	211 875 781
Kortfristiga skulder			
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
		55 490 860	5 626 912
Summa avsättningar och skulder		215 241 641	217 502 693
Summa eget kapital och skulder		**303 478 347**	**303 109 350**

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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 BFNAR 2012:1 Årsredovisnings 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

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
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 2018-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Auli Sundqvist
Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Niclas 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 revisorssed 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.

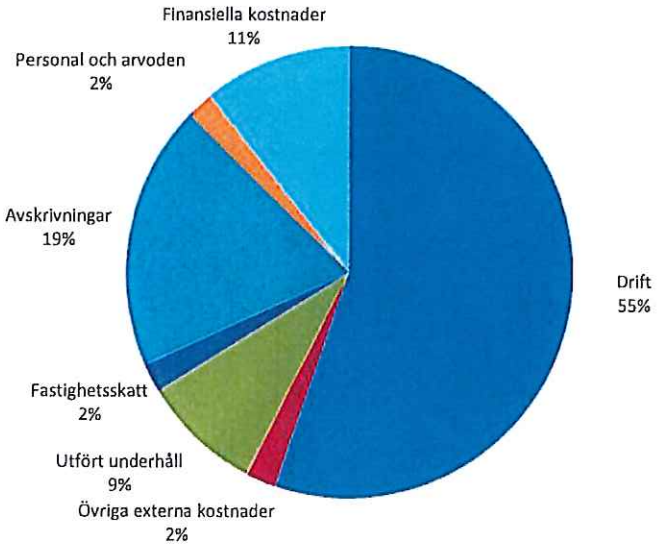
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 8 / 5 -2018

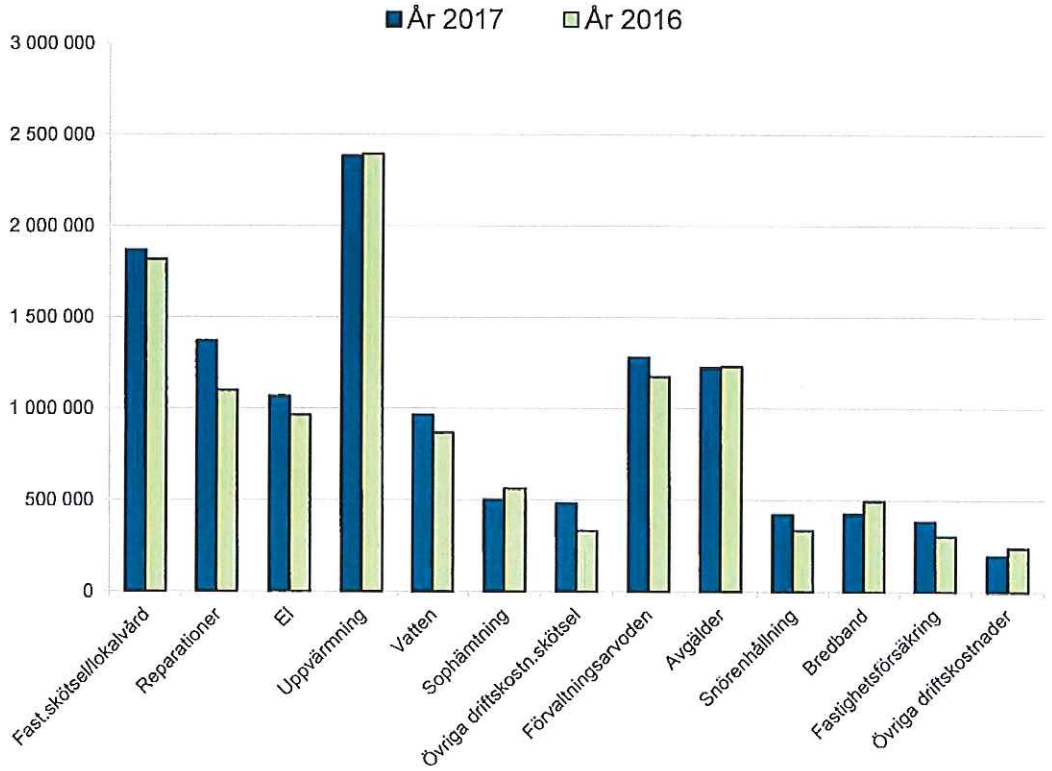
Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Auli Sundqvist
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



847 288 222

847 288 222

847 288 222

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.









