

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Org.nr. 716420-0649

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2016-01-01-2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

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.

Föreningen innehar fastigheten Hagstugan 1, i Botkyrka kommun med tomträtt, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1991-1192.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

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

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

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

Under 2015 har en större renovering av poolen genomförts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-26. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma

Extra föreningsstämma angående val av revisor och revisors suppleant samt arvoden för styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda hölls 2016-06-16, vari 24 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelse

Mathias Axner	ordförande
Sven-Arne Lindblom	vice ordförande
Solveig Eriksson	sekreterare
Peter Karlsson	ledamot
Georg Lundkvist	ledamot
Anatoli Spanothimiou	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Marko Nurminen och Frida König. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mathias Axner, Georg Lundkvist, Solveig Eriksson och Anatoli Spanothimiou. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 stycken protokollförda sammanträden.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Under hösten 2016 har vice ordförande Sven-Arne Lindblom blivit hastigt sjuk, och deltar för närvarande inte vid sammanträdena.

Revisor

Revisor har varit Auli Sundqvist med Anne-Lie Carlsson som suppleant, valda vid den extra 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 Sven-Arne Lindblom med Anatoli Spanothimiou och Frida König som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

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

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
290	lägenheter (bostadsrätt)	23 302
1	lokaler (bostadsrätt)	689
24	lokaler (hyresrätt)	
190	P-platser	
44	garage	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Under hösten har en föreningskväll med "oktoberfest" tema hållits i festlokalen.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Under 2016 har en så kallad avgasare monterats på värmesystemet för Skarpbrunna vägen. Syftet är att öka effekten på systemet samt minska slitaget och på så sätt få ned kostnaderna för fjärrvärme. Under 2017 skall en avgasare även monteras på värmesystemet för Tre Källors väg

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:
Renoveringen av poolen har slutförts. Två rökgasfläktar har bytts samt att en större genomgång av fastigheternas tak har påbörjats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning med 1/3 del av föreningens lägenheter utfördes enligt avtal med HSB under december 2016. Vid besiktningen framkom att: det finns brister i ventilationen och att ett flertal blandare i kök samt badrum måste bytas. Tyvärr upptäcktes även tre misstänkta vattenskador.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Under 2017 skall linhissarna på Skarpbrunna vägen 17 och 19 bytas samt trapphusen renoveras. Under de kommande två till fyra åren måste resterande linhissar på Skarpbrunna vägen 9 – 15 bytas samt att trapphusen skall renoveras.

OVK och rengöring av ventilationen kommer att utföras under 2017.

En obligatorisk radonmätning kommer att ske under 2017.

Vi står också inför en eventuell investering i kameraövervakning då vi har stora problem med skadegörelse och nedskräpning i trapphus samt övriga utrymmen.

Planerade åtgärder ska finansieras med befintliga avgifter och medel enligt budget.

Ekonomi

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 991 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2017-01-01.

Styrelsen anser att vi har en stabil ekonomi men att vi måste höja avgiften då kostnaderna för bland annat vatten, värme och el ökar för varje år. Exempelvis höjde Vattenfall nätavgiften för el-överföring med nästan 11 % inför 2017.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 213 225 781 kr. Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 118 år.

Styrelsen anser att vi har god kontroll på våra lån, men att föreningen är fortsatt känslig för räntehöjningar.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	1 052	1 053	1 050	1 044	1 044
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 768	1 495	-1 237	6	-2 009
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr *)	971	991	991	991	991
Vatten/m ² totalyta, kr	36	35	33	34	29
Elektricitet/m ² totalyta, kr	40	41	43	47	47
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	100	91	90	98	88
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	111	170	295	367	390
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	8 888	8 963	9 036	9 098	9 150
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	5 815	6 252	6 975	7 131	8 181
Soliditet %	28,2%	27,1%	26,5%	26,8%	26,6%

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

Väsentliga avtal

Föreningen har avtal med HSB Södertörn för Drift, Fastighetsskötsel, Ekonomi samt Förvaltning. Nytt för 2016 är att vi även har avtal med HSB för den stadgeenliga lägenhetstillsynen.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Föreningen står inför stora investeringar i och med att vi måste byta ett antal linhissar. Föreningen har även ett stort uppdämt underhållsbehov vilket har börjat visa sig. Samtidigt är det stora spänningar i omvärlden med en risk för stigande räntor.

1 % räntehöjning på samtliga lån ökar föreningens kostnader med drygt 2 miljoner kr per år. Det motsvarar en avgiftshöjning på 8 - 9 %.

Medlemsinformation

Under året har 29 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 593 471	0	6 251 760	-1 501 017	1 494 625
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-436 750	1 931 375	-1 494 625
Årets resultat					3 767 819
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	5 815 010	430 358	3 767 819

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	430 358
Årets resultat	3 767 819
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	- 2 400 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 086 849
Summa till stämmans förfogande	2 885 026

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 885 026
-------------------------	-----------

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 1	25 231 391	25 259 055
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-11 907 058	-11 087 932
Övriga externa kostnader	Not 3	-335 207	-498 460
Utfört underhåll		-1 086 849	-2 790 750
Fastighetsskatt		-458 840	-459 130
Avskrivningar		-4 353 405	-4 350 969
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-650 124	-500 686
Summa rörelsekostnader		-18 791 483	-19 687 926
Rörelseresultat		6 439 908	5 571 129
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 175	983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 673 265	-4 077 486
Summa finansiella poster		-2 672 090	-4 076 503
Årets resultat		3 767 819	1 494 625

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	288 889 738	293 016 735
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	2 033 528	2 100 223
Installationer	Not 9	907 478	1 020 912
		<u>291 830 744</u>	<u>296 137 870</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>291 831 244</u>	<u>296 138 370</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		62 657	61 826
Avräkningskonto HSB Södertörn		9 861 321	4 916 429
Aktuell skattefordran		14 842	14 552
Övriga fordringar	Not 11	1 196	19 157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 202 010	1 059 634
		<u>11 142 026</u>	<u>6 071 598</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	136 000	136 000
Kassa och bank	Not 14	80	80
		<u>80</u>	<u>80</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 278 106</u>	<u>6 207 677</u>
Summa tillgångar		<u>303 109 350</u>	<u>302 346 047</u>

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 593 471	75 593 471
Underhållsfond		5 815 010	6 251 760
		<u>81 408 481</u>	<u>81 845 231</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		430 358	-1 501 017
Årets resultat		3 767 819	1 494 625
		<u>4 198 177</u>	<u>-6 392</u>
Summa eget kapital		<u>85 606 658</u>	<u>81 838 839</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>211 875 781</u>	<u>213 225 781</u>
		211 875 781	213 225 781
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 350 000	1 800 000
Leverantörsskulder		887 591	2 162 598
Fond för inre underhåll		381 256	404 108
Övriga skulder	Not 17	136 458	66 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>2 871 607</u>	<u>2 848 531</u>
		5 626 912	7 281 428
Summa avsättningar och skulder		<u>217 502 693</u>	<u>220 507 209</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>303 109 350</u>	<u>302 346 047</u>

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

	2016-01-01	2015-01-01
Kassaflödesanalys	2016-12-31	2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 767 819	1 494 625
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0
Avskrivningar	4 353 405	4 350 969
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	8 121 224	5 845 594
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-125 537	-439 436
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 654 516	-15 136
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	6 341 171	5 391 023
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-46 279	-2 210 761
Investeringar i installationer	0	-902 682
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-46 279	-3 113 443
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Amortering av lån	-1 350 000	-1 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 350 000	-1 950 000
Likvida medel vid årets början	5 052 509	4 724 929
Årets kassaflöde	4 944 892	327 580
Likvida medel vid årets slut	9 997 401	5 052 509

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

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 15-95 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.

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 inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

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

Fordringar

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	23 739 336	23 763 771
	Årsavgifter elektricitet	5 400	7 000
	Hyror	806 422	783 023
	Övriga intäkter	794 385	733 003
	Bruttoomsättning	25 345 543	25 286 797
	Avgiftsbortfall	0	-527
	Hysesbortfall	-114 152	-27 215
	S:a nettoomsättning	25 231 391	25 259 055
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 813 659	1 558 368
	Reparationer	1 099 786	1 034 125
	El	964 152	983 309
	Uppvärmning	2 393 278	2 183 301
	Vatten	868 429	846 302
	Sophämtning	562 143	565 657
	Övriga driftskostnader skötsel	332 808	278 076
	Förvaltningsarvoden	1 173 867	1 086 660
	Avgälder	1 231 608	1 231 608
	Snörenehållning	336 136	194 451
	Kabel-TV	97 040	94 944
	Bredband	493 276	462 294
	Fastighetsförsäkring	303 651	289 190
	Övriga driftskostnader	237 225	279 647
		11 907 058	11 087 932
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	23 285	139 500
	Hyror och arrenden	50 796	71 223
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	93 656	101 340
	Extern revision	21 170	20 000
	Konsultkostnader	0	28 797
	Medlemsavgifter	146 300	137 600
		335 207	498 460
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	50 000	62 660
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	172 350	118 810
	Revisorsarvode	10 000	10 000
	Löner och andra ersättningar	292 624	227 691
	Sociala avgifter	124 700	81 075
	Summa förtroendevalda	649 674	500 236
	<u>Anställda</u>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	450	450
	Summa anställda	450	450
	Summa personalkostnader	650 124	500 686
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2016		
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	865	645
	Ränteintäkter skattekonto	310	338
		1 175	983
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 673 088	4 077 486
	Räntekostnader kortfristiga skulder	177	0
		2 673 265	4 077 486

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	335 619 693	335 619 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	335 619 693	335 619 693
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 602 958	-38 475 962
Årets avskrivningar	-4 126 996	-4 126 996
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 729 955	-42 602 958
Bokfört värde	288 889 739	293 016 735
Taxeringsvärden för tomträtten Hagstugan 1:		
Byggnad - bostäder	149 000 000	144 000 000
Byggnad - lokaler	6 400 000	7 400 000
	155 400 000	151 400 000
Mark - bostäder	46 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	2 712 000	2 466 000
	48 712 000	45 466 000
Taxvärde totalt	204 112 000	196 866 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde, djupbehållare	2 210 761	0
Årets investeringar, komplettering djupbehållare	46 279	2 210 761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 257 040	2 210 761
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 538	0
Årets avskrivningar	-112 974	-110 538
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 512	-110 538
Bokfört värde	2 033 528	2 100 223
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 134 347	0
Årets investering, låsbyte	0	902 682
Omklassificering solfångare från pågående	0	231 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 134 347	1 134 347
Ingående avskrivningar	-113 435	0
Årets avskrivningar	-113 435	-113 435
Utgående avskrivningar	-226 869	-113 435
Bokfört värde	907 478	1 020 912
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel HSB Södertörn	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 196	886
Övriga fordringar	0	18 271
	1 196	19 157

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald bevakning, securitas	40 226	0			
Förutbetald fastighetsförsäkring	98 939	0			
Förutbetald tomträttsavgäld	210 582	210 582			
Förutbetald kabel-TV och bredband	65 965	96 760			
Förutbetalda förvaltningsavtal	708 420	643 959			
Upplupna parkeringsintäkter, Q-park	34 828	42 082			
Övriga förutbetalda kostnader, bevakning, juurförmedling, hyra maskiner mm	43 051	66 251			
	1 202 010	1 059 634			
Not 13 Övriga kortfristiga placeringar					
Föreningens bostadsrätt	136 000	136 000			
Not 14 Kassa och bank					
Swedbank	80	80			
	80	80			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 593 471	0	6 251 760	-1 501 017	1 494 625
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-436 750	1 931 375	-1 494 625
Årets resultat					3 767 819
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	5 815 010	430 358	3 767 819
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21842095	0,77%	2017-03-06	13 625 000	500 000
SBAB	21843962	0,83%	2017-02-13	38 250 000	500 000
SBAB	21843970	1,18%	2019-02-19	39 825 000	100 000
SBAB	21844020	1,42%	2020-02-19	39 825 000	100 000
SBAB	21844136	1,65%	2021-02-19	40 000 000	0
SBAB	27548857	0,89%	2019-01-21	41 700 781	150 000
				213 225 781	1 350 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					211 875 781
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					206 475 781
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				380 560	759 840
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				37 583	23 281
Övriga kortfristiga skulder, bl a depositioner				98 875	42 910
				136 458	66 191

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	374 620	552 607
Upplupen el	104 195	94 759
Upplupen värme	311 948	280 679
Upplupen sophämtning	10 351	3 228
Upplupen vinterskötsel	213 219	0
Beräknat arvode för revision	20 700	20 205
Förutbetalda hyror och avgifter	1 831 381	1 598 445
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	5 193	298 608
	2 871 607	2 848 531

Hallunda, den

.....
Mathias Axner.....
Anatoli Spanothimiou.....
Georg Lundkvist.....
Peter Karlsson.....
Solveig Eriksson.....
Per Kregert.....
Sven-Arne Lindblom

Vår revisionsberättelse har 2017- - avgivits beträffande denna årsredovisning.

.....
Auli Sundqvist

Av stämman vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2016.

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 2016 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarfrihet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 / 2017

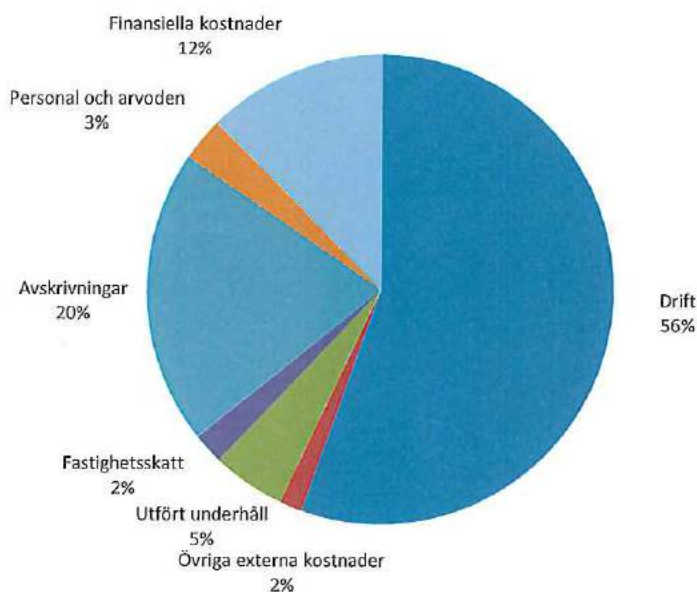
.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Auli Sundqvist
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

