



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Källor i Norsborg med säte i Botkyrka kommun org.nr. 716420-0649 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar, med tomträtt, byggnaderna på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hagstugan 1		1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten Hagstugan 1, upplåts av Botkyrka kommun med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2031. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	689
24	lokaler (hyresrätt)	0
291	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23386
199	p-platser	0
44	garageplatser	0
1	föreningslokal	0
1	övernattningslägenhet	0
Totalt 561 objekt		24075

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mathias Axner Serrander	Ordförande	2016-06-02	
Solveig Eriksson	Ledamot	2015-05-27	
Georg Lundqvist	Ledamot	2013-05-20	
Per Kregert	Ledamot	2016-05-24	
Anna-Carin Skogh	Ledamot	2018-05-24	
Suzan Zengin	Ledamot	2021-06-23	
Elias Tony	Ledamot	2019-05-27	
Rabia Rana	Ledamot	2020-06-16	
Nabil Machreki	Suppleant	2019-05-27	
Morgan Stenström	Suppleant	2020-06-16	2021-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna: Solveig Eriksson, Elias Tony, Anna-Carin Skogh och Rabia Rana. Suppleant att avgå: Nabil Machreki.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Solveig Eriksson, Georg Lundqvist, Anna-Carin Skogh, Elias Tony.

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Anne-Lie Carlsson med Dragica Ben Dahman som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Alexandra Hidalgo, Lennart Robinsson och Rolf Olofsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-09. På stämman deltog 23 medlemmar via poströstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +2% p g a att Botkyrka Kommun höjde tomträttsavgälden med 70%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-07-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts: ↘

Artal	Ändamål
2016	Installation av avgasare i undercentral på Skarpbrunnvägen
2016	Byte av 2 stycken rökgasfläktar på Skarpbrunnvägen
2016	Översyn av samtliga tak
2017	OVK med sotning och injustering av ventilationen
2017	Radonmätning med godkänt resultat
2017	Renovering av trapphusen på Skarpbrunnvägen 17 och 19
2017	Byte av flertalet avloppsstosar på taken pga rostangrepp
2018	Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 9, 11, 17 och 19
2018	Byte / ombyggnad av läckande ventilationsstosar på vind
2018	Renovering av befintlig lekplats samt ombyggnad av fotbollsplanen till större lekplats
2018	Stamspolning av samtliga lägenheter
2019	Renovering av trapphusen på Skarpbrunnvägen 9, 11, 13 och 15
2019	Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 13 och 15
2019	Renovering av den stängda dambastun samt flytt av gym till sitt ursprungliga läge
2019	Byte av båda undercentralerna för värme och vatten
2019	Större underhållsåtgärder av mark och trädgård
2019	Konvertering från neon till LED samt renovering av båda fasadskyltarna "Tre Källor"
2019	Ombyggnad av gårdshuset "Elefanthuset" till miljörum / grovsoprum
2020	Byte av samtliga hydraulhissar på Tre Källorsväg 3 - 11
2020	Renovering av samtliga trapphus på Tre Källorsväg 3 - 21
2020	Ommålning av samtliga carportar med linjemålning
2020	Iordningställt 7 st nya p-platser
2020	Tvättat fasaden på garaget
2020	Iordningställt 18 stycken nya förråd som kan hyras ut
2020	Byte av samtliga badrumsfönster
2020	Byte av flertalet dåliga fönsterbleck
2020	Påbörjat ombyggnaden av gamla gymmet med solarium till bostadsrätt
2020	Flyttat fastighetsskötarens kontor till ny mindre lokal samt iordningställt ny lokal för uthyrning
2021	Byte av hydraulhissarna på Tre Källorsväg 13 - 21
2021	Iordningställt ytterligare 2 st p-platser
2021	Påbörjat montering av 7 st laddstolpar för eldrivna fordon
2021	Färdigställt den nya bostadsrätten och sålt den. ✕

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av tvättstugorna
2022	Färdigställande av de 7 st laddplatserna
2022	Påbörja underhållet av taken i form av rengöring samt uppdatering av taksäkerheten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 316.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	330	296	355	388	375
Skuldsättning, kr/kvm	8 437	8 546	8 621	8 696	8 771
Räntekänslighet, %	8	9	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	201	183	184	186	184
Driftskostnad, kr/kvm	624	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 009	990	990	990	990
Totala intäkter, kr/kvm	1 110	1 088	1 085	1 077	1 064
Nettoomsättning, tkr	26 728	26 108	26 019	25 840	25 523
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 097	-1 797	-289	1 917	2 630
Soliditet, %	31	29	30	30	29

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. ✕

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad: (Nytt nyckeltal fr o m 2021)

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).


Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 593 471	0	229 515	75 822 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	1 470 485	1 470 485
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 298 119	0	971 149	2 269 268
S:a bundet eget kapital, kr	76 891 590	0	2 671 149	79 562 739
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 972 937	-1 796 736	-971 149	10 205 052
Årets resultat, kr	-1 796 736	1 796 736	2 096 590	2 096 590
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 176 201	0	1 125 441	12 301 642
S:a eget kapital, kr	88 067 791	0	3 796 590	91 864 381

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 651 000 kr samt ianspråktagande skett med 679 851 kr. 

RESULTATDISPOSITION


Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 176 201
Årets resultat, kr	2 096 590
Reservation till underhållsfond, kr	-1 651 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	679 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 301 642

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 301 642

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter 

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 728 258	26 108 172
Summa rörelseintäkter		26 728 258	26 108 172
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 015 851	-14 642 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-485 859	-594 408
Underhåll enligt plan	Not 5	-679 851	-3 893 733
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-838 149	-666 325
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 166 053	-5 013 026
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-301 630
Summa rörelsekostnader		-22 185 763	-25 111 158
Rörelseresultat		4 542 495	997 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 771	19 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 455 076	-2 812 813
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-500
Summa finansiella poster		-2 445 905	-2 793 750
Årets resultat		2 096 590	-1 796 736

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10, 17	288 403 190	288 009 253
Pågående nyanläggningar	Not 11	181 938	1 855 468
Inventarier och maskiner	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		288 585 128	289 864 720
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		288 585 628	289 865 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		22 552	39 242
Avräkningskonto HSB		5 610 751	3 550 823
Övriga kortfristiga fordringar		149 642	149 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	767 028	1 269 319
Summa kortfristiga fordringar		6 549 973	5 009 025
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	136 000	136 000
Summa kortfristiga placeringar		136 000	136 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	5 044 734	4 036 758
Summa kassa och bank		5 044 734	4 036 758
Summa omsättningstillgångar		11 730 707	9 181 783
Summa tillgångar		300 316 335	299 047 003

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	75 822 986	75 593 471
Upplåtelseavgifter	1 470 485	0
Fond för yttre underhåll	2 269 268	1 298 119
Summa bundet eget kapital	79 562 739	76 891 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 205 052	12 972 937
Årets resultat	2 096 590	-1 796 736
Summa fritt eget kapital	12 301 642	11 176 201

Summa eget kapital

	91 864 380	88 067 790
--	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	113 700 000	153 100 781
Summa långfristiga skulder		113 700 000	153 100 781

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	89 418 054	51 925 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	361 651	368 538
Leverantörsskulder		1 011 773	2 169 914
Aktuell skatteskuld	Not 19	51 095	51 248
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	150 801	141 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 758 581	3 222 669
Summa kortfristiga skulder		94 751 955	57 878 432

Summa skulder

	208 451 955	210 979 213
--	--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

	300 316 335	299 047 003
--	--------------------	--------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

Markanläggning

Avskrivning på markanläggningar sker enligt rak avskrivningsplan vilken sträcker sig över 10 år resp 20 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

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

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

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

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 459 kr per lägenhet 2021. Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 524 kr per bostadsbyggnad år 2021. Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av tax.vädet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar. >

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	23 591 898	23 074 344
	Årsavgifter lokaler	880 032	862 776
	Hysesintäkt bostäder	75 468	73 992
	Hysesintäkt lokaler	244 376	197 876
	Hysesintäkt garage och bilplatser	649 652	632 036
	Hysesintäkt övrigt	68 475	45 125
	Årsavgift konsumtionsavgift el	7 900	7 900
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	172 656	172 656
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	498 600	498 600
	Övriga intäkter i verksamheten	292 062	270 166
	Intäkt andrahandsupplåtelse	126 349	123 271
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	39 459	61 412
	Övriga fakturerade kostnader	6 650	6 500
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	74 681	81 518
		26 728 258	26 108 172

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 341 180	-2 327 630
	El	-1 100 903	-1 019 332
	Uppvärmning	-2 768 339	-2 393 126
	Tomträttsavgäld	-1 282 563	-842 328
	Vatten	-962 327	-981 775
	Renhållning	-766 809	-791 562
	Bevakningskostnader	-377 500	-391 789
	TV, bredband, iptelefoni	-590 613	-585 635
	Obligatoriska besiktningar	0	-6 949
	Serviceavtal	-437 234	-388 385
	Hissar serviceavtal & besiktning	-66 622	-55 319
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 507 704	-2 239 934
	Förvaltningskostnader	-1 352 885	-1 346 573
	Försäkringar	-495 346	-464 266
	Fastighetskatt	-533 630	-524 930
	Övriga driftskostnader	-432 196	-282 501
		-15 015 851	-14 642 035

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 213	-22 900
	Andrahandsuthyrningsavgift	-1 875	-21 400
	Kostnader överlåtelse och panter	-46 273	-61 583
	Föreningsverksamhet	-4 820	-15 738
	Kontorsutrustning och -material	-261	-1 213
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-25 321	-23 373
	Konsulter	-56 163	-74 845
	Förbrukningsinventarier	-13 800	-73 014
	Medlemsavgifter HSB	-146 300	-146 300
	Stämma och styrelse	-51 528	-59 751
	Arrende, hyra, leasing	-116 307	-93 669
	Kundförluster m m	0	-622
		-485 859	-594 408

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-81 158	-76 168
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-77 400	-2 413 367
Underhåll installationer	-243 725	-758 888
Underhåll tak	-21 392	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-534 206
Underhåll garage och bilplatser	-256 176	-111 104
	<u>-679 851</u>	<u>-3 893 733</u>
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-230 254	-192 013
Övriga arvoden	-433 497	-328 469
Revisionsarvode	-18 447	-18 000
Sociala avgifter	-155 951	-127 843
	<u>-838 149</u>	<u>-666 325</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-4 953 873	-4 800 847
Markanläggningar	-212 180	-212 180
Inventarier och maskiner	0	0
	<u>-5 166 053</u>	<u>-5 013 026</u>
Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-301 630
	<u>0</u>	<u>-301 630</u>
Not 9 Övriga finansiella poster		
Avgifter bankavier	-600	-500
	<u>-600</u>	<u>-500</u>

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	407 835 067	403 087 367			
	Omklassificering pågående nyanläggningar	1 855 468	70 272			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-743 100			
	Årets investering byggnader, hissar	3 640 976	3 582 575			
	Årets investering byggnader, ombyggnad lokal till botadsrätt	63 547	0			
	Årets investering byggnader, badrumsfönster	0	1 659 825			
	Årets investering byggnade nya källarförråd	0	178 128			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 249 099	3 249 099			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 644 156	411 084 166			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-122 101 888	-117 742 512			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	0	441 470			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 953 873	-4 800 847			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-973 025	-760 845			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-212 180	-212 180			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-128 240 967	-123 074 913			
	Utgående bokfört värde	288 403 190	288 009 253			
	Bokförda värden byggnader	286 339 296	285 733 178			
	Bokförda värden markanläggningar	2 063 894	2 276 075			
	Fastighetsbeteckning: Hagstugan 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1991	184 000 000	52 000 000	236 000 000	236 000 000
	Lokaler		7 600 000	3 452 000	11 052 000	11 052 000
			191 600 000	55 452 000	247 052 000	247 052 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar		1 855 468			70 272
	Årets Investering, ombyggnad lokal till bostadsrätt		0			1 855 468
	Årets Investering, laddstolpar		181 938			0
	Omklassificering till Byggnader & Mark		-1 855 468			-70 272
	Utgående värde pågående nyanläggningar		181 938			1 855 468
Not 12	Inventarier och maskiner					
	Ingående anskaffningsvärden		76 684			76 684
	Utgående anskaffningsvärden		76 684			76 684
	Ingående avskrivningar		-76 684			-76 684
	Utgående avskrivningar		-76 684			-76 684
	Utgående bokfört värde		0			0

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

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	767 028	1 269 319
		<u>767 028</u>	<u>1 269 319</u>

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

Not 16	Bank		
	SBAB	5 044 734	4 036 758
		<u>5 044 734</u>	<u>4 036 758</u>

Not 17	Skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	1,73%	2023-11-10	35 750 000	500 000
	SBAB	0,25%	2022-12-07	10125000	500000
	SBAB	0,64%	2022-02-21	39892273	107727
	SBAB	1,48%	2024-03-08	39 325 000	100 000
	SBAB	0,92%	2025-02-14	39 325 000	100 000
	SBAB	1,17%	2022-01-12	38 700 781	600 000
				<u>203 118 054</u>	<u>1 907 727</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	113 700 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 630 908
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	193 579 419

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	332 758 000	332 758 000
varav i eget förvar	82 758 000	82 758 000
Summa ställda säkerheter	<u>250 000 000</u>	<u>250 000 000</u>

Not 18	Medlemmarnas inre fond		
	Ingående värde	368 538	375 192
	Uttag	-6 887	-6 654
		<u>361 651</u>	<u>368 538</u>

Not 19	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	51 095	51 248
		<u>51 095</u>	<u>51 248</u>

Not 20	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdeskatt	63 837	67 982
	Övriga kortfristiga skulder	86 964	73 082
		<u>150 801</u>	<u>141 064</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	560 743	473 924
Upplupna räntekostnader	308 462	378 881
Upplupen revision	23 500	23 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 768 018	2 096 574
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 858	250 190
	<u>3 758 581</u>	<u>3 222 669</u>

Not 22 Eventualförpliktelser

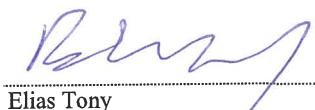
Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

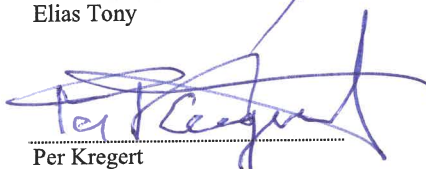
Norsborg 7/5 2022

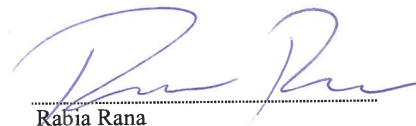

Anna-Carin Skogh

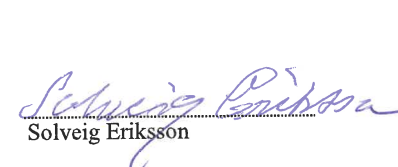

Elias Tony

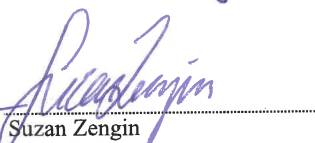

Georg Lundqvist


Mathias Axner Serrander

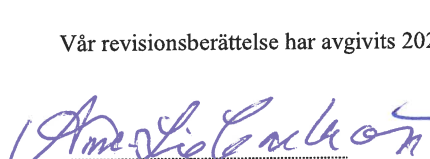

Per Kregert

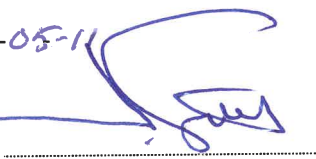

Rabia Rana


Solveig Eriksson


Suzan Zengin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-05-11


Anne-Lie Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Källor i Norsborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Källor i Norsborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norsborg den 11/5 2022

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne-Lie Carlsson
Av föreningen vald revisor