



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Källor i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716420-0649 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Hagstugan 1	Botkyrka Kommun	10 år	2031-04-01	1991

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
291	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23386
1	lägenheter (hyresrätt)	68
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1182
8	lokaler (hyresrätt)	246
208	p-platser	0
44	garageplatser	0
Totalt 557 objekt		24882

Föreningens lägenheter fördelas på: 57 st 1 rok, 88 st 2 rok, 59 st 3 rok, 88 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mathias Axner Serrander	Ordförande	2016-06-02	
Solveig Elisabet 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	2022-06-21
Baris Tarhan	Suppleant	2022-06-21	

I tur at: avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Mathias Axner Serrander
Georg Lundqvist
Suzan Zengin
Solveig Elisabet Eriksson
Baris Tarhan

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

Revisorer har varit: Anne-Lie Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Ximena Hidalgo (sammankallande), Lennart Robinsson, Rolf Olofsson samt Andreas Tobiasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 23 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET


Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

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 under maj månad 2022.

Renovering av föreningens tvättstugor. Fyra klara under 2022, den femte blir klar i februari 2023
Rengöring, målning och underhåll av samtliga tak på bostadshusen. 

Reparation / lagning av diverse skador på asfalten (potthål och större trädrötter)
Nytt elavtal med Telge Energi då befintligt avtal löpte ut 2022-12-31
Färd gästalt laddplatserna på Skarpbrunnsvägen 9 - 11

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 Installation av avgasare i undercentral på Skarpbrunnsvägen
2016 Byte av 2 stycken rökgasfläktar på Skarpbrunnsvägen
2016 Översyn av samtliga tak
2017 ÖVK med sotning och injustering av ventilationen
2017 Radonmätning med godkänt resultat
2017 Renovering av trapphusen på Skarpbrunnsvägen 17 och 19
2017 Byte av flertalet avloppsstosar på taken pga rostangrepp
2018 Byte av linhissarna på Skarpbrunnsvägen 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 Stampsplining av samtliga lägenheter
2019 Renovering av trapphusen på Skarpbrunnsvägen 9, 11, 13 och 15
2019 Byte av linhissarna på Skarpbrunnsvägen 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 Inordningställt 7 st nya p-platser
2020 Tvättat fasaden på garaget
2020 Inordningställt 18 stycken nya förmod 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 fastighetskötarens kontor till ny mindre lokal samt inordningställt ny lokal för uthyrning
2021 Byte av hydraulhissarna på Tre Källorsväg 13 - 21
2021 Inordningställt ytterligare 2 st p-platser
2021 Påbörjat monteringen 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:

Byte av samtliga termostater på radiatorerna (elementen) på Skarpbrunnsvägen
Byte av samtliga termostater på radiatorerna (elementen) på Tre Källors väg
ÖVK i samtliga bostäder (Obligatorisk Ventilations Kontroll) enligt lag

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 27 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 316 och under året har det tillkommit 36 och avgått 29 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 323. >

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	344	330	296	355	388
Skuldsättning, kr/kvm	8 084	8 437	8 546	8 621	8 696
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	191	201	183	184	186
Driftskostnad, kr/kvm	703	624	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	997	1 009	990	990	990
Totala intäkter, kr/kvm	1 088	1 110	1 088	1 085	1 077
Nettoomsättning, tkr	27 082	26 728	26 108	26 019	25 840
Resultat efter finansiella poster, tkr	39	2 097	-1 797	-289	1 917
Soliditet, %	31	31	29	30	30

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsför/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:

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 enskilda 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	75 822 986	0	0	75 822 986
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 470 485	0	0	1 470 485
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 269 268	0	-1 855 183	404 085
S:a bundet eget kapital, kr	79 562 739	0	-1 855 183	77 697 556
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 205 052	2 096 590	1 865 183	14 166 825
Årets resultat, kr	2 096 590	2 096 590	38 784	38 784
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 301 642	0	1 903 967	14 205 609
S:a eget kapital, kr	91 864 381	0	38 784	91 903 165

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 466 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 331 183 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	12 301 642
Årets resultat, kr	38 784
Reservation till underhållsfond, kr	-1 466 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 331 183
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 205 609

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 205 609

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 082 264	26 728 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	111 251	0
Summa rörelseintäkter		27 193 515	26 728 258
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 476 018	-15 015 851
Övriga externa kostnader	Not 5	-491 764	-485 859
Underhåll enligt plan	Not 6	-3 331 183	-679 851
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-970 666	-838 149
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-5 181 247	-5 166 053
Summa rörelsekostnader		-24 450 879	-22 185 763
Rörelseresultat		2 742 636	4 542 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 749	9 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 748 001	-2 455 076
Övriga finansiella poster	Not 9	-600	-600
Summa finansiella poster		-2 703 852	-2 445 905
Årets resultat		38 784	2 096 590

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	283 367 493	288 403 190
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 515 041	181 938
Inventarier och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		284 882 534	288 585 128

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

284 883 034	288 585 628
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		89 027	22 552
Kundfordringar		218 040	0
Avräkningskonto HSB		8 991 274	5 610 751
Övriga kortfristiga fordringar		151 504	149 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 395 794	767 028
Summa kortfristiga fordringar		10 845 639	6 549 973

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	136 000	136 000
Summa kortfristiga placeringar		136 000	136 000

Bank

Summa kassa och bank	Not 16	5 078 402	5 044 734
		5 078 402	5 044 734

Summa omsättningstillgångar

16 060 041	11 730 707
-------------------	-------------------

Summa tillgångar

300 943 075	300 316 335
--------------------	--------------------

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

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

Insatser	75 822 986	75 822 986
Upplåtelseavgifter	1 470 485	1 470 485
Fond för yttre underhåll	404 085	2 269 268
Summa bundet eget kapital	77 697 556	79 562 739

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 166 825	10 205 052
Årets resultat	38 784	2 096 590
Summa fritt eget kapital	14 205 608	12 301 642

Summa eget kapital

91 903 164	91 864 380
-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 17	115 750 781	113 700 000
Summa långfristiga skulder		115 750 781	113 700 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		85 379 917	89 418 054
Medlemmarnas inre fond	Not 18	361 651	361 651
Leverantörsskulder		3 070 898	1 011 773
Aktuell skatteskuld	Not 19	16 131	51 095
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	219 518	150 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	4 241 015	3 758 581
Summa kortfristiga skulder		93 289 130	94 751 955

Summa skulder

209 039 911	208 451 955
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

300 943 075	300 316 335
--------------------	--------------------

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 %.

Markanläggningar

Avskrivning på markanläggningarsker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10 till 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 fastighet/-er 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 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet 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	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	23 622 000	23 591 898
	Årsavgifter lokaler	880 032	880 032
	Hysesintäkt bostäder	75 468	75 468
	Hysesintäkt lokaler	264 676	244 376
	Hysesintäkt garage och bilplatser	651 086	649 652
	Hysesintäkt övrigt	129 800	68 475
	Hysesrabatter	-7 571	0
	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	344 561	292 062
	Intäkt andrahandsupplåtelse	134 639	126 349
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	41 991	39 459
	Övriga fakturerade kostnader	19 400	6 650
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	247 026	74 681
		<u>27 082 264</u>	<u>26 728 258</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	111 251	0
		<u>111 251</u>	<u>0</u>

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 201 925	-1 341 180
	El	-1 023 309	-1 100 903
	Uppvärmning	-2 910 974	-2 768 339
	Tomträttsavgäld	-1 429 308	-1 282 563
	Vatten	-821 931	-962 327
	Renhållning	-728 639	-766 809
	Bevakningskostnader	-373 712	-377 500
	TV, bredband, iptelefoni	-589 219	-590 613
	Obligatoriska besiktningar	-9 750	0
	Serviceavtal	-430 168	-437 234
	Hissar serviceavtal & besiktning	-53 087	-66 622
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 304 118	-2 507 704
	Förvaltningskostnader	-1 229 936	-1 352 885
	Försäkringar	-528 199	-495 346
	Fastighetskatt	-545 429	-533 630
	Övriga driftskostnader	-296 314	-432 196
		<u>-14 476 018</u>	<u>-15 015 851</u>

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-23 500	-23 213
	Andrahandsuthyrningsavgift	0	-1 875
	Kostnader överlåtelse och panter	-51 038	-46 273
	Föreningsverksamhet	-28 804	-4 820
	Kontorsutrustning och -material	0	-261
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-21 065	-25 321
	Konsulter	0	-56 163
	Förbrukningsinventarier	-82 155	-13 800
	Medlemsavgifter HSB	-146 770	-146 300
	Stämma och styrelse	-33 000	-51 528
	Arrende, hyra, leasing	-95 845	-116 307
	Kundförluster m m	-9 588	0
		<u>-491 764</u>	<u>-485 859</u>

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	-73 988	-81 158
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-316 558	-77 400
Underhåll installationer	-327 450	-243 725
Underhåll huskropp utvändigt	-100 000	0
Underhåll tak	-1 867 821	-21 392
Underhåll mark och utemiljö	-623 542	0
Underhåll garage och bilplatser	-6 325	-256 176
Underhåll fönster	-15 500	0
	-3 331 183	-679 851

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-306 057	-230 254
Övriga arvoden	-462 517	-433 497
Revisionsarvode	-18 707	-18 447
Sociala avgifter	-183 385	-155 951
	-970 666	-838 149

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-4 969 067	-4 953 873
Markanläggningar	-212 180	-212 180
	-5 181 247	-5 166 053

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-600	-600
	-600	-600

Not 10	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	413 395 057	407 835 067			
	Omklassificering från pågående nyanläggning	145 550	1 855 468			
	Årets investering byggnader	0	3 704 523			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar/markinventarier	3 249 099	3 249 099			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 789 706	416 644 156			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-127 055 761	-122 101 888			
	Årets avskrivningar byggnader	-4 969 067	-4 953 873			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 185 205	-973 025			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-212 180	-212 180			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-133 422 213	-128 240 967			
	Utgående bokfört värde	283 367 493	288 403 190			
	Bokförda värden byggnader	281 515 779	286 339 296			
	Bokförda värden markanläggningar	1 851 714	2 063 894			
	Fastighetsbeteckning: Hagstugan 1					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		243 000 000	70 000 000	313 000 000	236 000 000
	Lokaler		7 000 000	3 340 000	10 340 000	11 052 000
			250 000 000	73 340 000	323 340 000	247 052 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar	181 938	1 855 468			
	Årets Investering	1 333 103	181 938			
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-145 550	-1 855 468			
	Omklassificering lyft av moms	36 388	0			
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 515 041	181 938			
Not 12	Inventarier och installationer					
	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			
		500	500			
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 395 794	767 028			
		1 395 794	767 028			

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

Not 16 Bank		
SBAB	5 078 402	5 044 734
	<u>5 078 402</u>	<u>5 044 734</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
					Nästa års amortering
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	
SBAB		1,73%	2023-11-10	35 250 000	500 000
SBAB		3,29%	2023-12-07	9 625 000	500 000
SBAB		3,12%	2023-02-21	39 704 917	187 356
SBAB		1,48%	2024-03-08	39 225 000	100 000
SBAB		0,92%	2025-02-14	39 225 000	100 000
SBAB		1,38%	2025-12-11	38 100 781	600 000
				201 130 698	1 987 356

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **115 750 781**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 949 424
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 191 193 918
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	332 758 000	332 758 000
varav i eget förvar	82 758 000	82 758 000
Summa ställda säkerheter	<u>415 516 000</u>	<u>415 516 000</u>

Not 18 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	361 651	368 538
Uttag	0	-6 887
	<u>361 651</u>	<u>361 651</u>


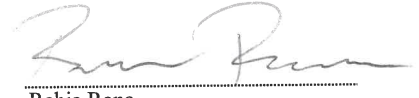
Not 19 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	16 131	51 095
	<u>16 131</u>	<u>51 095</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	40 625	63 837
Personalens källskatt	46 691	0
Arbetsgivaravgifter	36 816	0
Övriga kortfristiga skulder	95 386	86 964
	<u>219 518</u>	<u>150 801</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	693 636	560 743
Upplupna räntekostnader	465 699	308 462
Upplupen revision	23 500	23 500
Upplupen fastighetsförvaltning	8 149	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 975 899	2 768 018
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 132	97 858
	<u>4 241 015</u>	<u>3 758 581</u>

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

6/4 2023
Anna-Carin Skogh
Elias Tony
Georg Lundqvist
Mathias Axner Serrander
Per Kregert
Rabia Rana
Solveig Elisabet Eriksson
Suzan ZenginVår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-24
Anne-Lie Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Göthed
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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 2022 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 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. 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 tryggt 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.

Norsborg den 24/4 2023


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Anne-Lie Carlsson
Av föreningen vald revisor