

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Tre Källor i Norsborg (716420-0649) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01—2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Fastigheter

Föreningen äger tomträtten Hagstugan 1 i Botkyrka Kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1991-1992.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2013-06-06, samt en del justeringar under resten av året.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-05-20. På stämman deltog 33 röstberättigade varav 7 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 290 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

Jan Brinck	Ordförande
Anders Rådbjer	Vice ordförande
Anna-Carin Skogh	Sekreterare
Yusuf Bireroglu	Ledamot
Georg Lundkvist	Ledamot
Maryam Moshiri	Ledamot
Per Kregert	Ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Daniel Van Berlekom samt Linda Yakoub.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är: Anna-Carin Skogh, Yusuf Bireroglu samt Maryam Moshiri

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Wademark som sammankallande, samt Gunnar Bergman och Mahnaz Tamizi.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representant i HSB Södertörns fullmäktige har varit Jan Brinck med Anders Rådbjer som suppleant.

Fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Mauricio Nunez, Maria Nurminen, Angelo Lountzi samt Marko Nurminen.

Fritidskommittén har under året varit ansvariga för Tre Källors Dag samt vår och höststäddagar och del av året även ansvariga för uthyrningsverksamheten för festlokal samt gästlägenhet.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 290 medlemslägenheter har under året 26 överlåtit.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
290	lägenheter (bostadsrätt)	23 302
1	lokaler (bostadsrätt)	689
24	lokaler (hyresrätt)	
190	p-platser	
44	garage	

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel har under året ombesörjts av HSB Södertörn. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Södertörn och den ekonomiska förvaltningen av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Fastighetsstäd i Stockholm.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Resultat efter finansiella poster, tkr	6	-2 009	-1 462	-425	2 951
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	974	974	945	945	945
Vatten, kr/kvm	34	29	29	29	21
Elektricitet, kr/kvm	47	47	45	45	58
Värme, kr/kvm	98	88	89	99	81
Räntekostnad, kr/kvm	367	390	393	266	256
Fastighetslån, kr/kvm	9 098	9 150	9 192	9 465	9 541
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 131	8 181	7 869	3 226	3 759

Beräkningsgrund för nyckeltalen är fr.o.m. 2009 ändrad så att antal kvm baseras på aktuellt taxeringsbevis. Viss differens kan förekomma jämfört med tidigare år. I fastighetslånen/kvm ingår numera även kortfristig del.

Väsentliga händelser under året

Under verksamhetsåret har samtliga trapparmaturer bytts ut mot närvarobelysning och LED lampor. Samtliga gårdsarmaturer har bytts ut mot LED belysning.

Ombyggnad och underhåll

Inga ombyggnader gjorts under året. Samtliga entrétak har målats om och flagnande fönsterbleck har målats om.

Avgifter och hyror

Styrelsen valde att inte höja avgifterna för 2013

Miljö-, energi- och klimatarbete

Samtliga trapparmaturer är utbytta till LED belysning med närvarokänning. Stolpbelysningen har även bytts ut mot LED belysning.

Förväntad framtida utveckling

Planerat för området är nedgrävning av sopcontainers.

Budget för år 2014

Årsavgifterna för 2014 lämnades oförändrade

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Framtida underhåll

Fortsatt renovering av fönsterbleck samt underhåll av takluckor och bussningar på tak.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 1 149 117
Årets resultat	<u>5 859</u>
	-1 143 258

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 396 241
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	1 240 000
Balanserat resultat	<u>-987 017</u>
	-1 143 258

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 6 974 725 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 162 099 kronor istället för det redovisade 5 859 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	25 034 956	25 052 843
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-11 736 786	-12 287 996
Utfört underhåll		-1 396 241	-2 299 886
Fastighetsskatt		-449 560	-488 040
Avskrivningar	Not 3	-2 632 413	-2 632 452
Summa fastighetskostnader		<u>-16 215 000</u>	<u>-17 708 374</u>
Rörelseresultat		8 819 956	7 344 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	209	292
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-8 814 306	-9 353 734
Summa finansiella poster		<u>-8 814 097</u>	<u>-9 353 442</u>
Årets resultat		5 859	-2 008 973

HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	300 900 521	303 416 352
Maskiner och inventarier	Not 7	3 649	16 935
Installationer	Not 8	370 205	473 501
		<u>301 274 375</u>	<u>303 906 788</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>301 274 875</u>	<u>303 907 288</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		35 221	50 263
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 901 763	1 710 583
Övriga fordringar	Not 10	57 193	90
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	123 447	522 610
		<u>3 117 624</u>	<u>2 283 545</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	136 000	136 000
<i>Kassa och bank</i>			
Övrigt		80	80
		<u>80</u>	<u>80</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 253 704</u>	<u>2 419 625</u>
Summa tillgångar		<u>304 528 579</u>	<u>306 326 913</u>

HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		75 593 471	75 593 471
Underhållsfond		7 130 966	8 180 852
		<u>82 724 437</u>	<u>83 774 323</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 149 117	-190 029
Årets resultat		5 859	-2 008 973
		<u>-1 143 258</u>	<u>-2 199 003</u>
Summa eget kapital		<u>81 581 179</u>	<u>81 575 320</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	216 775 781	218 525 781
		<u>216 775 781</u>	<u>218 525 781</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 000 000
Leverantörsskulder		458 829	1 429 792
Skatteskulder		0	25 375
Fond för inre underhåll		437 715	447 252
Övriga skulder	Not 15	89 395	171 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 685 681	3 151 949
		<u>6 171 620</u>	<u>6 225 812</u>
Summa avsättningar och skulder		<u>222 947 401</u>	<u>224 751 593</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>304 528 579</u>	<u>306 326 913</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		332 758 000	332 758 000
<i>varav frigjorda</i>		82 758 000	82 758 000
Ansvarsförbindelser			
Föreningsavgäld till HSB Södertörn		1 548 400	1 937 680

HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,75 % av anskaffningsvärdet.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 5-10 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäker som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under 2013.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2013-01-01	2012-01-01
<u>Förtroendevalda</u>	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	60 143	54 999
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	100 946	108 480
Revisorsarvode	8 500	7 000
Löner och andra ersättningar	172 364	222 451
Sociala kostnader	96 191	118 450
	<u>438 143</u>	<u>511 380</u>
<u>Anställda</u>		
Pensionskostnader och förpliktelser (Fastigo)	450	450
	<u>450</u>	<u>450</u>
Totalt	438 593	511 830

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	23 739 288	23 738 344
Hyror	790 956	791 351
Övriga intäkter	582 044	577 422
Hyresbortfall	-77 332	-54 274
	<u>25 034 956</u>	<u>25 052 843</u>
 Not 2 Drift		
Personalkostnader	438 593	511 830
Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	1 924 458	2 137 063
Reparationer	944 867	1 226 051
El	1 118 830	1 134 420
Uppvärmning	2 359 898	2 099 919
Vatten	811 312	702 069
Sophämtning	436 930	397 196
Övriga driftskostnader skötsel	358 146	465 204
Förvaltningsarvoden	1 035 564	994 303
Avgälder	1 231 608	1 231 608
Övriga driftskostnader	1 076 580	1 388 333
	<u>11 736 786</u>	<u>12 287 996</u>
 Not 3 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	2 515 832	2 515 870
Maskiner och inventarier	13 286	13 286
Installationer	103 296	103 296
	<u>2 632 413</u>	<u>2 632 452</u>
 Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	104	291
Ränteintäkter skattekonto	105	1
	<u>209</u>	<u>292</u>
 Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	8 814 273	9 353 648
Räntekostnader kortfristiga skulder	33	86
	<u>8 814 306</u>	<u>9 353 734</u>

HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	334 586 730	334 586 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 586 730	334 586 730
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 170 377	-28 654 507
Årets avskrivningar	-2 515 832	-2 515 870
Utgående avskrivningar	-33 686 209	-31 170 377
Bokfört värde	300 900 521	303 416 352
Taxeringsvärden för tomträtten Hagstugan 1		
Byggnad - bostäder	144 000 000	135 000 000
Byggnad - lokaler	7 400 000	7 000 000
	151 400 000	142 000 000
Mark - bostäder	43 000 000	29 000 000
Mark - lokaler	2 466 000	2 219 000
	45 466 000	31 219 000
Taxvärde totalt	196 866 000	173 219 000
Not 7 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	376 771	376 771
Utrangering	-300 087	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 684	376 771
Ingående avskrivningar	-359 836	-346 550
Utrangering	300 087	0
Årets avskrivningar	-13 286	-13 286
Utgående avskrivningar	-73 035	-359 836
Bokfört värde	3 649	16 935
Not 8 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 032 962	1 032 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 032 962	1 032 962
Ingående avskrivningar	-559 461	-456 165
Årets avskrivningar	-103 296	-103 296
Utgående avskrivningar	-662 757	-559 461
Bokfört värde	370 205	473 501

HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper Långfristiga värdepappersinnehav m.m.	500	500			
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	44 846	0			
Skattekonto	197	90			
Övriga fordringar	12 150	0			
	57 193	90			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	0	197 429			
Förutbetald kabel-TV och bredband	74 195	0			
Övriga förutbetalda kostnader	49 252	325 181			
	123 447	522 610			
Not 12 Kortfristiga placeringar Egen Lägenhet	136 000	136 000			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 593 471	0	8 180 852	-190 029	-2 008 973
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 049 886	-959 087	2 008 973
Årets resultat					5 859
Belopp vid årets slut	75 593 471	0	7 130 966	-1 149 116	5 859
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	11075843	3,89%	2014-03-04	5 179 485	500 000
SBAB	21842095	2,58%	2014-03-04	15 125 000	500 000
SBAB	21843903	2,58%	2014-03-04	38 221 296	0
SBAB	21843962	2,73%	2014-02-11	39 750 000	500 000
SBAB	21843970	4,39%	2014-02-11	40 000 000	0
SBAB	21844020	4,69%	2015-02-12	40 000 000	0
SBAB	21844136	4,94%	2016-02-12	40 000 000	0
				218 275 781	1 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					216 775 781
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					210 775 781
Not 15 Övriga kortfristiga skulder Övriga kortfristiga skulder				89 395	171 444
				89 395	171 444



HSB:s Brf Tre Källor i Norsborg

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 256 471	1 387 619
Upplupen fastighetsförvaltning	28 194	0
Upplupen el	105 790	114 565
Upplupen värme	286 072	340 605
Upplupen sophämtning	4 955	4 673
Beräknat arvode för revision	19 100	19 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 945 898	1 275 299
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 201	10 188
	3 685 681	3 151 949

Huddinge, den 2014

Anders Rådbjer



Anna-Carin Skogh



Georg Lundkvist



Jan Brinck



Yusuf Bireroglu

Maryam Moshiri



Per Kregert

Vår revisionsberättelse har 2014- 05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.Auli Sundquist
Av stämman vald revisorBernadette Larsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Källor för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Källor för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

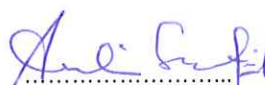
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Maryam Moshiri.


Styrelsen har av revisorerna tillställts en skrivelse avseende vissa förvaltningsfrågor.

Huddinge den 05/15 2014



Auli Sundquist

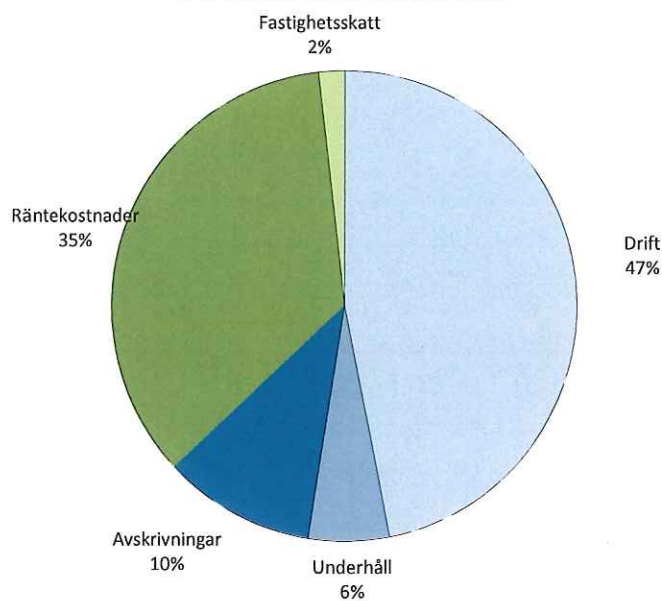
Av föreningen vald
revisor



Bernadette Larsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

