



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tre Källor i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716420-0649 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

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. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 182
291	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 386
1	lägenheter (hyresrätt)	68
8	lokaler (hyresrätt)	246
208	p-platser	0
44	garageplatser	0
Totalt 557 objekt		24 882

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.
Suzan Zengin	Ordförande	2024-05-08	
Suzan Zengin	Ledamot	2021-06-23	
Elias Tony	Ordförande	2023-06-09	2024-05-08
Elias Tony	Ledamot	2019-05-27	
Solveig Elisabe Eriksson	Ledamot	2015-05-27	2024-05-08
Georg Lundqvist	Ledamot	2013-05-20	
Per Kregert	Ledamot	2016-05-24	
Anna-Carin Skogh	Ledamot	2018-05-24	
Rabia Rana	Ledamot	2020-06-16	
Harnet Simon Zeccarias	Suppleant	2024-06-24	
Mathias Axner Serrander	Suppleant	2023-06-09	2024-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Georg Lundqvist och Suzan Zengin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Georg Lundqvist, Anna-Carin Skogh, Suzan Zengin, Elias Tony och Rabia Rana.

Revisorer har varit: Hanna, Metcho Kristofe vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Ximena Hidalgo (sammankallande), Solveig Elisabe Eriksson, Lennart Robinsson samt Andreas Tobiasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-07.

Byte utav värmepumpar i området.

BRF Tre Källor fick diplom från HSB Södertörn för Årets energiinitiativ 2024.

Målning utav samtliga entré och yttre förrådsdörrar på SKV.

Nytt avtal för vinter underhåll.

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 OVK 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 Stamspolning 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 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.
2023 OVK kontroll genomförs
2023 Påbörjande av termostatbyte för energieffektivisering
2023 Påbörjande av energieffektiviserande åtgärder i undercentraler
2024 Byte utav värmepumpar

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

Byte av samtliga termostater på radiatorerna (elementen) på Skarpbrunnsvägen
OVK i samtliga bostäder (Obligatorisk Ventilations Kontroll) enligt lag

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 320 och under året har det tillkommit 32 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 330.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	134	261	344	330	296
Skuldsättning, kr/kvm	7 888	7 969	8 084	8 437	8 546
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 984	8 065	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	252	242	191	201	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 063	1 018	997	1 009	990
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 150	1 122	1 088	1 110	1 088
Nettoomsättning, tkr	27 913	27 456	27 082	26 728	26 108
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 819	-465	39	2 097	-1 797
Soliditet, %	30	31	31	31	29

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 134kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 1 %.

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	381 001	0	33 158	414 159
S:a bundet eget kapital, kr	77 674 472	0	33 158	77 707 630
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 228 693	-465 236	-33 158	13 730 298
Årets resultat, kr	-465 236	465 236	-3 818 906	-3 818 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	13 763 457	0	-3 852 064	9 911 392
S:a eget kapital, kr	91 437 929	0	-3 818 906	87 619 022

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 783 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 749 842 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	13 763 456
Årets resultat, kr	-3 818 906
Reservation till underhållsfond, kr	-1 783 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 749 842
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	9 911 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	9 911 392

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	27 913 287	27 456 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	692 074	441 977
Summa Rörelseintäkter		28 605 361	27 898 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 980 027	-17 464 190
Övriga externa kostnader	Not 5	-793 897	-656 784
Personalkostnader	Not 6	-673 391	-754 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 393 249	-5 306 545
Summa Rörelsekostnader		-26 840 565	-24 181 749
Rörelseresultat		1 764 796	3 716 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	305 300	147 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 889 002	-4 329 085
Summa Finansiella poster		-5 583 702	-4 181 940
Resultat efter finansiella poster		-3 818 906	-465 236
Resultat före skatt		-3 818 906	-465 236
Årets resultat		-3 818 906	-465 236



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	276 281 257	279 940 416
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	328 970	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		276 610 227	279 940 416

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

276 610 727

279 940 916

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		246 003	77 673
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 244 734	7 937 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 484 354	1 075 520
Summa Kortfristiga fordringar		6 975 091	9 090 789

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	136 000	2 136 000
Summa Kortfristiga placeringar		136 000	2 136 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	7 503 824	5 213 323
Summa Kassa och bank		7 503 824	5 213 323

Summa Omsättningstillgångar

14 614 915

16 440 112

Summa Tillgångar

291 225 642

296 381 028



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	77 293 471	77 293 471
Fond för yttre underhåll	414 159	381 001
Summa Bundet eget kapital	77 707 630	77 674 472

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	13 730 298	14 228 693
Årets resultat	-3 818 906	-465 236
Summa Fritt eget kapital	9 911 392	13 763 456

Summa Eget kapital	87 619 022	91 437 928
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 025 000	111 375 781
Summa Långfristiga skulder		39 025 000	111 375 781

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	157 105 698	86 754 917
Leverantörsskulder		2 255 577	1 475 461
Skatteskulder		48 432	36 501
Övriga kortfristiga skulder		585 917	590 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	4 585 996	4 709 958
Summa Kortfristiga skulder		164 581 620	93 567 319

Summa Skulder		203 606 620	204 943 100
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		291 225 642	296 381 028
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 764 796	3 716 704
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 393 249	5 306 545
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 393 249	5 306 545
Erhållen ränta	305 300	147 145
Erlagd ränta	-5 835 761	-4 012 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 627 584	5 158 277
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-543 571	217 896
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	610 279	-1 413 779
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	66 708	-1 195 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 694 292	3 962 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 063 060	-364 427
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 063 060	-364 427
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	-2 368 769	597 967
Likvida medel vid årets början	14 667 643	14 069 676
Likvida medel vid årets slut	12 298 875	14 667 643



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 576 133	24 102 631
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	496 800	497 250
	Årsavgifter lokaler	915 588	897 628
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	172 656	172 656
	Hyror bostäder	75 468	75 468
	Hyror lokaler	247 032	288 634
	Hyror garage och parkeringsplatser	663 816	662 086
	Hyror förbrukningsbaserad	7 900	7 275
	Hyror informationsöverföring	1 800	1 500
	Hyror övrigt	153 148	110 100
	Övriga primära intäkter	696 971	724 537
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 007 312	27 539 765
	Hysesbortfall	0	-83 290
	<i>Summa</i>	0	-83 290
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 007 312	27 456 475

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	678 817	68 632
	Övriga sekundära intäkter	13 257	373 345
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	692 074	441 977
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 034 148	-2 765 907
	Snö och halk-bekämpning	-388 248	-414 165
	Reparationer	-732 448	-571 740
	Planerat underhåll	-1 749 842	-1 658 084
	Försäkringsskador	-1 954 694	-634 925
	El	-1 558 810	-1 538 778
	Uppvärmning	-3 309 327	-3 262 743
	Vatten	-1 396 762	-1 208 966
	Sophämtning	-820 712	-735 907
	Fastighetsförsäkring	-803 404	-627 898
	Kabel-TV och bredband	-599 449	-589 879
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-577 730	-565 799
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 246 710	-1 152 609
	Tomträttsavgäld	-1 429 308	-1 429 308
	Övriga driftkostnader	-378 436	-307 482
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 980 027	-17 464 190
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-87 169	-85 839
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-167 403	-184 418
	Administrationskostnader	-248 873	-109 448
	Extern revision	-29 875	-25 000
	Konsultkostnader	-23 709	0
	Medlemsavgifter	-163 775	-163 775
	Föreningsverksamhet	-72 692	-87 504
	Övriga förvaltningskostnader	-400	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-793 897	-656 784

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-276 191	-380 666
	Revisionsarvode	-25 785	-14 490
	Övriga arvoden	-196 843	-204 904
	Sociala avgifter	-139 752	-147 755
	Övriga personalkostnader	-34 820	-6 415
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-673 391	-754 230
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 181 070	-5 094 365
	Avskrivning på markanläggning	-99 206	-99 206
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-112 974	-112 974
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 393 249	-5 306 545
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 955	7 357
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	300 345	139 788
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	305 300	147 145

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	415 420 075	413 540 607
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 249 099	3 249 099
	Årets investeringar	1 734 091	1 879 468
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	420 403 265	418 669 174
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-138 728 758	-133 422 213
	Årets avskrivningar	-5 393 250	-5 306 545
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-144 122 008	-138 728 758
	<i>Utgående redovisat värde</i>	276 281 257	279 940 416
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	243 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	70 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 340 000	3 340 000
	<i>Summa</i>	323 340 000	323 340 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	332 758 000	332 758 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	332 758 000	332 758 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 515 041
	Årets investeringar	328 970	364 426
	Omklassificering till byggnad	0	-1 879 467
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	328 970	0
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 795 051	7 454 320
	Övriga fordringar	449 683	483 276
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 244 734	7 937 596

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Bostadsrätter	136 000	136 000
---------------	---------	---------

Övriga kortfristiga placeringar	0	2 000 000
---------------------------------	---	-----------

Summa Övriga kortfristiga placeringar	136 000	2 136 000
---------------------------------------	---------	-----------

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	7 503 824	5 213 323
------	-----------	-----------

Summa Kassa och bank	7 503 824	5 213 323
----------------------	-----------	-----------

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	3,21%	2025-12-09	7 625 000	500 000
SBAB	4,48%	2025-11-17	34 250 000	500 000
SBAB	3,86%	2026-03-16	39 025 000	100 000
SBAB	0,92%	2025-02-14	39 025 000	100 000
SBAB	3,52%	2025-02-21	39 304 917	200 000
SBAB	1,38%	2025-12-11	36 900 781	600 000
			196 130 698	2 000 000

Långfristig del	38 925 000
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	157 105 698
-------------------------------------	-------------

Kortfristig del	157 205 698
-----------------	-------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 000 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,82%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	3,21%	2025-12-09	7 625 000	500 000
	SBAB	4,48%	2025-11-17	34 250 000	500 000
	SBAB	3,86%	2026-03-16	39 025 000	100 000
	SBAB	0,92%	2025-02-14	39 025 000	100 000
	SBAB	3,52%	2025-02-21	39 304 917	200 000
	SBAB	1,38%	2025-12-11	36 900 781	600 000
				196 130 698	2 000 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			157 105 698	
	Kortfristig del			157 205 698	

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 723 860	2 955 460
	Upplupna räntekostnader	835 908	782 667
	Övriga upplupna kostnader	1 026 228	971 831
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 585 996	4 709 958

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Tre Källor i Norsborg för räkenskapsåret 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionssed 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Tre Källor i Norsborg för räkenskapsåret 2024 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hanna Metcho Kristofe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Tre Källor i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUZAN ZENGIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 08:52:27



PER KREGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 11:24:43



ELIAS TONY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:51:05



GEORG LUNDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 12:40:57



RABIA RANA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:22:26



ANNA-CARIN SKOGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 13:21:50



METCHO KRISTOFE HANNA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:08:22



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:49:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Tre Källor i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

METCHO KRISTOFE HANNA

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 15:06:33



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 10:49:01



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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.