



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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 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. 2024-05-01.

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

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 | 2023-06-09 |
| Mathias Axner Serrander  | Suppleant  | 2023-06-09 |            |
| Elias Tony               | Ordförande | 2023-06-09 |            |
| Elias Tony               | Ledamot    | 2019-05-27 |            |
| Solveig Elisabe Eriksson | Ledamot    | 2015-05-27 |            |
| Georg Lundqvist          | Ledamot    | 2013-05-20 |            |
| Per Kregert              | Ledamot    | 2016-05-24 |            |
| Anna-Carin Skogh         | Ledamot    | 2018-05-24 |            |
| Baris Tarhan             | Ledamot    | 2023-06-09 |            |
| Baris Tarhan             | Suppleant  | 2022-06-21 | 2023-06-09 |
| Suzan Tümer              | Ledamot    | 2021-06-23 |            |
| Rabia Rana               | Ledamot    | 2020-06-16 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elias Tony, Anna-Carin Skog och Rabia Rana.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Elisabe Eriksson, Georg Lundqvist, Anna-Carin Skogh, Suzan Tümer och Elias Tony.

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

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

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras kontinuerligt.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-10.

Renovering av föreningens tvättstugor. Fyra klara under 2022, den femte blev 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

Färdigställt 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 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 termostatsbyte för energieffektivisering  
2023 Påbörjande av energieffektiviserande åtgärder i undercentraler

**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 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 323 och under året har det tillkommit 25 och avgått 28 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 320.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 261    | 344    | 330    | 296    | 355    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 969  | 8 084  | 8 437  | 8 546  | 8 621  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 065  | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Räntekänslighet, %                     | 8      | 8      | 8      | 9      | 9      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 242    | 191    | 201    | 183    | 184    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 018  | 997    | 1 009  | 990    | 990    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 0      | 0      | 0      | 0      |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 122  | 1 088  | 1 110  | 1 088  | 1 085  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 27 456 | 27 082 | 26 728 | 26 108 | 26 019 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -465   | 39     | 2 097  | -1 797 | -289   |
| Soliditet, %                           | 31     | 31     | 31     | 29     | 30     |

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

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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 from 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.

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.

### Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 261kr/m<sup>2</sup>.

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 2 %

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                    | 404 085                    | 0                                                                      | -23 084                   | 381 001                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>77 697 556</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-23 084</b>            | <b>77 674 472</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 14 166 825                 | 38 784                                                                 | 23 084                    | 14 228 693                 |
| Årets resultat, kr                    | 38 784                     | -38 784                                                                | -465 236                  | -465 236                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>14 205 609</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-442 152</b>           | <b>13 763 457</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>91 903 165</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-465 236</b>           | <b>91 437 929</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 635 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 658 084 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 | 14 205 608        |
| Årets resultat, kr                                  | -465 236          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 635 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 1 658 084         |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>13 763 456</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>13 763 456</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Rörelseintäkter**

|                              |       |                   |                   |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 27 456 475        | 26 840 966        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 441 977           | 241 298           |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b> |       | <b>27 898 453</b> | <b>27 082 264</b> |

**Rörelsekostnader**

|                                                                             |       |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -17 464 190        | -17 438 506        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -656 784           | -749 209           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -754 230           | -970 666           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -5 306 545         | -5 181 247         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-24 181 749</b> | <b>-24 339 628</b> |

**Rörelseresultat****3 716 704**      **2 742 636****Finansiella poster**

|                                                  |  |                   |                   |
|--------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 147 145           | 44 749            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -4 329 085        | -2 748 601        |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |  | <b>-4 181 940</b> | <b>-2 703 852</b> |

**Resultat efter finansiella poster****-465 236**      **38 784****Resultat före skatt****-465 236**      **38 784****Årets resultat****-465 236**      **38 784**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                                          |       |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                                | Not 8 | 279 940 416        | 283 367 493        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 0                  | 1 515 040          |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |       | <b>279 940 416</b> | <b>284 882 534</b> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500        | 500        |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Summa Anläggningstillgångar****279 940 916      284 883 034**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

|                                              |        |                  |                   |
|----------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Kundfordringar                               |        | 77 673           | 307 067           |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 7 937 596        | 9 142 778         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 1 075 520        | 1 395 794         |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>9 090 789</b> | <b>10 845 639</b> |

*Kortfristiga placeringar*

|                                       |        |                  |                |
|---------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 12 | 2 136 000        | 136 000        |
| <i>Summa Kortfristiga placeringar</i> |        | <b>2 136 000</b> | <b>136 000</b> |

*Kassa och bank*

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | Not 13 | 5 213 323        | 5 078 402        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> |        | <b>5 213 323</b> | <b>5 078 402</b> |

**Summa Omsättningstillgångar****16 440 112      16 060 041****Summa Tillgångar****296 381 028      300 943 075**

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 77 293 471        | 77 293 471        |
| Fond för yttre underhåll         | 381 001           | 404 085           |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>77 674 472</b> | <b>77 697 556</b> |

*Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 14 228 693        | 14 166 825        |
| Årets resultat                  | -465 236          | 38 784            |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i> | <b>13 763 456</b> | <b>14 205 608</b> |

**Summa Eget kapital****91 437 928      91 903 164**

## Skulder

*Långfristiga skulder*

|                                                 |        |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 111 375 781        | 115 750 781        |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>111 375 781</b> | <b>115 750 781</b> |

*Kortfristiga skulder*

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 86 754 917        | 85 379 917        |
| Leverantörsskulder                              | Not 16 | 1 475 461         | 3 070 898         |
| Skatteskulder                                   | Not 17 | 36 501            | 16 131            |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 18 | 590 482           | 581 169           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 19 | 4 709 958         | 4 241 015         |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>93 567 319</b> | <b>93 289 130</b> |

**Summa Skulder****204 943 100      209 039 911****Summa Eget kapital och skulder****296 381 028      300 943 075**

## KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| Rörelseresultat | 3 716 704 | 2 742 636 |
|-----------------|-----------|-----------|

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|               |           |           |
|---------------|-----------|-----------|
| Avskrivningar | 5 306 545 | 5 181 247 |
|---------------|-----------|-----------|

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

|                |         |        |
|----------------|---------|--------|
| Erhållen ränta | 147 145 | 44 749 |
|----------------|---------|--------|

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| Erlagd ränta | -4 012 117 | -2 591 364 |
|--------------|------------|------------|

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                                                |         |          |
|------------------------------------------------|---------|----------|
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 217 896 | -915 143 |
|------------------------------------------------|---------|----------|

|                                             |            |           |
|---------------------------------------------|------------|-----------|
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -1 413 779 | 2 418 075 |
|---------------------------------------------|------------|-----------|

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>3 962 394</b> | <b>6 880 200</b> |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

|                                                       |          |            |
|-------------------------------------------------------|----------|------------|
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | -364 427 | -1 478 652 |
|-------------------------------------------------------|----------|------------|

|                                                       |                 |                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b> | <b>-364 427</b> | <b>-1 478 652</b> |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

|                                                        |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -3 000 000 | -1 987 356 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-3 000 000</b> | <b>-1 987 356</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                         |                |                  |
|-------------------------|----------------|------------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>597 967</b> | <b>3 414 192</b> |
|-------------------------|----------------|------------------|

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b> | <b>14 069 676</b> | <b>10 655 485</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|

|                                     |                   |                   |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> | <b>14 667 643</b> | <b>14 069 676</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|

**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 inanspråktagande 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.

**Beskattning**

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.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 24 102 631               | 23 622 000               |
|       | Årsavgifter lokaler                             | 897 628                  | 880 032                  |
|       | Hyror bostäder                                  | 75 468                   | 75 468                   |
|       | Hyror lokaler                                   | 288 634                  | 280 276                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 662 086                  | 654 876                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                       | 179 931                  | 180 556                  |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 498 750                  | 498 600                  |
|       | Hyror övrigt                                    | 110 100                  | 110 100                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 724 537                  | 626 369                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>27 539 765</b>        | <b>26 928 277</b>        |
|       | Hyresbortfall                                   | -83 290                  | -87 311                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-83 290</b>           | <b>-87 311</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>27 456 475</b>        | <b>26 840 966</b>        |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar                         | 68 632                   | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 373 345                  | 241 298                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>441 977</b>           | <b>241 298</b>           |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -2 765 907               | -2 513 468               |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -414 165                 | -283 655                 |
|       | Reparationer                                    | -571 740                 | -683 793                 |
|       | Planerat underhåll                              | -1 658 084               | -3 331 183               |
|       | Försäkringsskador                               | -634 925                 | -406 881                 |
|       | El                                              | -1 538 778               | -1 023 309               |
|       | Uppvärmning                                     | -3 262 743               | -2 910 974               |
|       | Vatten                                          | -1 208 966               | -821 931                 |
|       | Sophämtning                                     | -735 907                 | -728 639                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -627 898                 | -528 199                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -589 879                 | -589 219                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -565 799                 | -545 429                 |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -1 152 609               | -1 229 936               |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -1 429 308               | -1 429 308               |
|       | Övriga driftkostnader                           | -307 482                 | -412 582                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-17 464 190</b>       | <b>-17 438 506</b>       |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -85 839                  | -95 845                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | -184 418                 | -238 106                 |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -109 448                 | -181 671                 |
|       | Extern revision                                                                          | -25 000                  | -23 500                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -163 775                 | -146 770                 |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -87 504                  | -61 804                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -800                     | -1 514                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-656 784</b>          | <b>-749 209</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -380 666                 | -306 057                 |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -14 490                  | -18 707                  |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -204 904                 | -462 517                 |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -147 755                 | -183 385                 |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -6 415                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-754 230</b>          | <b>-970 666</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -5 094 365               | -4 969 067               |
|       | 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> | <b>-5 306 545</b>        | <b>-5 181 247</b>        |

| Not 8  | Byggnader                                                             | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                     |                     |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 413 540 607         | 413 395 057         |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                           | 3 249 099           | 3 249 099           |
|        | Årets investeringar                                                   | 1 879 468           | 145 550             |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>418 669 174</b>  | <b>416 789 706</b>  |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                     |                     |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -133 422 213        | -128 240 966        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -5 306 545          | -5 181 247          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-138 728 758</b> | <b>-133 422 213</b> |
|        | <i>Byggnader</i>                                                      | <b>279 940 416</b>  | <b>283 367 493</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2023-12-31</i>   | <i>2022-12-31</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>                                                          | <b>323 340 000</b>  | <b>323 340 000</b>  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2023-12-31</i>   | <i>2022-12-31</i>   |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 332 758 000         | 332 758 000         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 82 758 000          | 82 758 000          |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>415 516 000</b>  | <b>415 516 000</b>  |
| Not 9  | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                     |                     |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 1 515 041           | 181 938             |
|        | Årets investeringar                                                   | 364 426             | 1 478 653           |
|        | Omklassificering till byggnad                                         | -1 879 467          | -145 550            |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>0</b>            | <b>1 515 041</b>    |
| Not 10 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                     |                     |
|        | Ingående värde andel i HSB                                            | 500                 | 500                 |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>500</b>          | <b>500</b>          |
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                          | 2023-12-31          | 2022-12-31          |
|        | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>                   |                     |                     |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                   | 1 075 520           | 1 395 794           |
|        | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>             | <b>1 075 520</b>    | <b>1 395 794</b>    |

|        |                                 |            |            |
|--------|---------------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga placeringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|---------------------------------|------------|------------|

*Övriga kortfristiga placeringar*

|                                              |                  |                |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Bostadsrätter                                | 136 000          | 136 000        |
| SBAB placeringar                             | 2 000 000        | 0              |
| <i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i> | <b>2 136 000</b> | <b>136 000</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 13 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| SBAB                        | 5 213 323        | 5 078 402        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>5 213 323</b> | <b>5 078 402</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 1,38%            | 2025-12-11        | 37 500 781         | 600 000                     |
| SBAB                | 4,89%            | 2024-02-21        | 39 504 917         | 200 000                     |
| SBAB                | 0,92%            | 2025-02-14        | 39 125 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 1,48%            | 2024-03-18        | 39 125 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 4,48%            | 2025-11-17        | 34 750 000         | 500 000                     |
| SBAB                | 4,86%            | 2024-12-09        | 8 125 000          | 500 000                     |
|                     |                  |                   | <b>198 130 698</b> | <b>2 000 000</b>            |

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Långfristig del                                           | 110 175 781 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 1 200 000   |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 86 754 917  |
| Kortfristig del                                           | 87 954 917  |
| 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                        | 2,70%       |
| Finns swap-avtal                                          | Nej         |

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut****2023-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>      | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| SBAB                | 1,38%            | 2025-12-11        | 37 500 781         | 600 000                     |
| SBAB                | 4,89%            | 2024-02-21        | 39 504 917         | 200 000                     |
| SBAB                | 0,92%            | 2025-02-14        | 39 125 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 1,48%            | 2024-03-18        | 39 125 000         | 100 000                     |
| SBAB                | 4,48%            | 2025-11-17        | 34 750 000         | 500 000                     |
| SBAB                | 4,86%            | 2024-12-09        | 8 125 000          | 500 000                     |
|                     |                  |                   | <b>198 130 698</b> | <b>2 000 000</b>            |

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år

86 754 917

Kortfristig del

87 954 917

**Not 16 Leverantörsskulder****2023-12-31****2022-12-31***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

1 475 461

3 070 898

*Summa Leverantörsskulder***1 475 461****3 070 898****Not 17 Skatteskulder****2023-12-31****2022-12-31***Skatteskulder*

Skatteskulder

36 501

16 131

*Summa Skatteskulder***36 501****16 131****Not 18 Övriga kortfristiga skulder****2023-12-31****2022-12-31***Övriga skulder*

Depositioner

61 888

63 388

Momsskuld

55 055

40 625

Källskatt

108 429

83 507

Inre fond

357 432

361 651

Övriga kortfristiga skulder

7 679

31 998

*Summa Övriga skulder***590 482****581 169****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 955 460

2 975 899

Övriga förutbetalda intäkter

0

0

Upplupna räntekostnader

782 667

465 699

Övriga upplupna kostnader

971 831

799 417

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***4 709 958****4 241 015**

**Not 20      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 2023. 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 2023 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 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 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 2023 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 provar 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  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne-Lie Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tre Källor i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELIAS TONY**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 13:22:13



**PER KREGERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:33:09



**SUZAN TÜMER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:17:28



**GEORG LUNDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:21:29



**RABIA RANA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 16:48:33



**ANNA-CARIN SKOGH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 16:58:17



**BARIS TARHAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:12:56



**SOLVEIG ELISABE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 16:22:37



**ANNE-LIE CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:57:22



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:51:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tre Källor i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNE-LIE CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:00:15



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:51:19



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.