



**HSB Brf Tre Källor  
i Norsborg**



# ÅRSREDOVISNING 2020

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

Org.nr. 716420-0649

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01-2020-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2020-01-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter

Föreningen innehar, med tomträtt, fastigheten Hagstugan 1 i Botkyrka kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1991 - 1992.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| Antal | Benämning              | Total yta (kvm) |
|-------|------------------------|-----------------|
| 290   | bostäder (bostadsrätt) | 23 302          |
| 1     | lokaler (bostadsrätt)  | 689             |
| 24    | lokaler (hyresrätt)    |                 |
| 1     | föreningslokal         |                 |
| 1     | övernattningslägenhet  |                 |
| 42    | förråd                 |                 |
| 197   | p-platser              |                 |
| 44    | garageplatser          |                 |

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 263 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

### Styrelse

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| Mathias Axner Serrander | ordförande                      |
| Elias Tony              | vice ordförande                 |
| Anna-Carin Skog         | sekreterare                     |
| Solveig eriksson        | ledamot                         |
| Georg Lundkvist         | ledamot                         |
| Rabia Rana              | ledamot                         |
| Per Kregert             | ledamot utsedd av HSB Södertörn |

Styrelsesuppleanter har varit Nabil Machreki och Morgan Stenström. Morgan Stenström valde att avgå då han flyttade från föreningen under vintern. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mathias Axner Serrander, Georg Lundkvist och Solveig Eriksson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Rolf Olofsson som sammankallande, samt Lennart Robinsson och Ximena Hidalgo.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Georg Lundkvist och Elias Tony med Rabia Rana och Solveig Eriksson som suppleant.

### Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Lazarus Athanasioy, Minna Athanasioy och Ximena Hildago.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek förening. Totalt har arvode till styrelsen, föreningsvalda revisorer och övriga förtroendevalda, inklusive sociala avgifter, utgått med 666 tkr, se not 6.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

| Leverantör               | Avtalstyp                 |
|--------------------------|---------------------------|
| HSB Södertörn            | Ekonomisk förvaltning     |
| HSB Södertörn            | Teknisk förvaltning       |
| LOS Energy AB            | Elavtal (förbrukning)     |
| Vattenfall AB            | Elavtal (el-nät)          |
| Södertörns Fjärrvärme AB | Fjärrvärme                |
| Botkyrka Kommun          | Vatten och avlopp         |
| SRV Återvinning AB       | Sophantering              |
| Telenor                  | Bredband                  |
| ComHem                   | TV                        |
| Folksam                  | Fastighetsförsäkringar    |
| Ren Standard             | Trapphusstädning          |
| Mark och Landskapsteknik | Mark och Trädgårdsskötsel |
| Anticimex                | Skadedjursbekämpning      |

vjo



Manison Security  
Securitas

Säkerhetstjänst  
Larmtjänst

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2016 Installation av avgasare i undercentral på Skarpbrunnvägen  
2016 Byte av 2 st rökgasfläktar på Skarpbrunnvägen  
2016 Översyn av samtliga tak  
2017 OVK med sotning injustering av ventilation  
2017 Renovering av portarna på Skarpbrunnvägen 17 & 19  
2017 Radonmätning med godkänt resultat  
2017 Byte av flertal avloppsstosar pga rostangrepp  
2018 Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 9, 11, 17 och 19  
2018 Byte / ombyggnad av läckande ventilationsstosar på vindar  
2018 Renovering av befintlig lekplats samt ombyggnad av fotbollsplan till större lekplats  
2018 Stamspolning av samtliga lägenheter  
2019 Renovering av portarna på Skarpbrunnvägen 9, 11, 13 och 15  
2019 Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 13 och 15  
2019 Renovering av den stängda dambastun samt flytt av gym  
2019 Byte av båda undercentralerna  
2019 Större underhållsåtgärder av mark och trädgård  
2019 Konvertering från neon till LED och renovering av båda fasadskyltarna "Tre Källor"  
2019 Ombyggnad av gårdshuset "Elefanthuset" till miljörum / grovsoprum.

Under året 2020 har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av samtliga hydraulhissar på Tre Källorsväg 3 – 11  
Renovering av samtliga trapphus på Tre Källorsväg 3 – 21  
Ommålning av samtliga carportar med linjemålning  
Iordningställt 7 nya p-platser  
Tvättat fasaden på garaget  
Iordningställt 18 st nya förråd som kan hyras  
Byte av samtliga badrumsfönster  
Byte av flertalet dåliga fönsterbleck  
Påbörjat ombyggnaden av gamla gymmet med solarium till bostadsrätt.  
Flytt av fastighetsskötarens kontor till ny mindre lokal och iordningställande av ny lokal för uthyrning.

Stadseenlig fastighetsbesiktning med 1/3-del av alla lägenheter utfördes av styrelsen under september – oktober samt övergripande tillsyn av fastigheten utfördes under april månad. Vid besiktningen framkom att: föreningen börjar komma ikapp med sitt underhåll, men att det fortsatt finns vissa punkter kvar samt att medlemmar i föreningen inte riktigt har koll på vilka regler som gäller vid renovering av bostaden.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

*ny*

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

| <u>Årtal</u> | <u>Åtgärd</u>                                | <u>Belopp i tusental kronor</u> |
|--------------|----------------------------------------------|---------------------------------|
| 2021         | Färdigställande av ny bostadsrätt            | 100 tkr                         |
| 2021         | Byte av 5 st hydraulhissar på Tre Källorsväg | 4000 tkr                        |
| 2022         | Uppfräschning av tvättstugorna i området     | 1500 tkr                        |
| 2023 – 202X  |                                              | XX tkr                          |

En besiktning av samtliga tak har utförts under 2019, som visar på ett fortsatt behov av underhåll av föreningens tak. Bland annat behöver en hel del hängrännor bytas på Tre Källorsväg, samt att snörasskydd och taksäkerhet behöver uppdateras. Detta utvärderas noga genom att följa de omfattande takrenoveringar som utförs på en fastighet i närområdet

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt försäljning av bostadsrätt

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 990 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01. **Främsta orsaken till höjningen är att Botkyrka Kommun höjde tomträttsavgälden (hyran för marken) med hela 70%!**

Styrelsen anser att ekonomin är stabil. Trots stora underhållsåtgärder behöver föreningen inte ta upp nya lån. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 205 025 781 kr. Under året har föreningen amorterat 1 800 000 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 114 år.

Styrelsen anser att befintliga lån hålls under kontroll. De stora underhållsåtgärderna som gjorts och som till största delen slutförs under 2021 och 2022 kommer göra att föreningen står väl rustad för eventuella framtida räntehöjningar samt att föreningen kan öka amorteringen på befintliga lån i syfte att klara kostnaden för det stambyte som kommer behöva ske i framtiden.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Föreningen har stora lån, en 1%-ig höjning av samtliga räntor motsvarar en avgiftshöjning på 8% (en månadsavgift per år). Ränteläget är därför den enskilt största riskfaktor som föreningen idag har.

Den pågående pandemin har också i viss mån påverkat medlemmarnas ekonomi och vi märker att det är svårt för en del att klara månadsavgiften. Pandemin har också ökat kostnaderna för vatten, värme och sophämtning då fler vistas hemma.

### **Väsentliga avtal**

Föreningen har avtal med HSB Södertörn för förvaltning, kundtjänst, fastighetsdrift och fastighetsskötsel. Ren Standard sköter städningen och Mark & Landskapsteknik sköter skötsel av mark och trädgård.

*VP*

## Aktiviteter

På grund av rådande läge med pandemi så har inga väsentliga aktiviteter kunnat genomföras.

## Miljö-, energi- och klimatarbete

Under 2020 har samtliga badrumsfönster bytts ut, vilket kommer leda till lägre värmeförbrukning i badrummen som har fönster. Viss justering av undercentralerna har också skett.

## Medlemsinformation

Under året har 35 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 263.

## Flerårsöversikt

|                                                 | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-------------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning/m <sup>2</sup> totalyta, tkr    | 1 088  | 1 085 | 1 077 | 1 064 | 1 052 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr          | -1 797 | -289  | 1 917 | 2 630 | 3 768 |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr *) | 990    | 990   | 990   | 980   | 971   |
| Energikostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr       | 183    | 184   | 186   | 184   | 176   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr        | 117    | 125   | 103   | 103   | 111   |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> totalyta, kr       | 8 546  | 8 621 | 8 696 | 8 771 | 8 888 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr             | 1 298  | 6 011 | 7 515 | 7 128 | 5 815 |
| Soliditet %                                     | 29,4   | 29,7  | 29,6  | 29,1  | 28,2  |
| Sparande kr/m <sup>2</sup>                      | 296    | 355   | 388   | 375   | 384   |
| Räntekänslighet                                 | 9      | 9     | 9     | 9     | 9     |

\*) Fr o m 2016 anges endast årsavgifternas avgift/kvm. Tidigare år har även bostadsrättslokalen varit inräknad.

## Förändring i eget kapital

|                                        | Insatser          | Uppl. avgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    | Totalt            |
|----------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>         | <b>75 593 471</b> | <b>0</b>       | <b>6 010 613</b>     | <b>8 549 812</b>    | <b>-289 370</b>   | <b>89 864 526</b> |
| <b>Resultatdisposition 2019</b>        |                   |                |                      |                     |                   |                   |
| Reservering till yttre fond 2019       |                   |                | 1 683 000            | -1 683 000          |                   |                   |
| lanspråktagande av yttre fond 2019     |                   |                | -3 962 761           | 3 962 761           |                   |                   |
| Årets resultat balanserad i ny räkning |                   |                |                      | -289 370            | 289 370           |                   |
| <b>Resultatdisposition 2020</b>        |                   |                |                      |                     |                   |                   |
| Reservering till yttre fond 2020*      |                   |                | 1 461 000            | -1 461 000          |                   |                   |
| lanspråktagande av yttre fond 2020*    |                   |                | -3 893 733           | 3 893 733           |                   |                   |
| Årets resultat 2020                    |                   |                |                      |                     | -1 796 736        |                   |
| <b>Belopp vid årets slut</b>           | <b>75 593 471</b> | <b>0</b>       | <b>1 298 119</b>     | <b>12 972 937</b>   | <b>-1 796 736</b> | <b>88 067 790</b> |

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

V30

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 12 972 937        |
| Årets resultat                        | -1 796 736        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>11 176 201</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>11 176 201</b> |
|--------------------------------|-------------------|

*ok*



## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

|                              |       |                   |                   |
|------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 26 108 172        | 26 018 547        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>26 108 172</b> | <b>26 018 547</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                    |                    |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -14 642 035        | -13 350 513        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -594 408           | -514 037           |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -3 893 733         | -3 962 761         |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -666 325           | -660 784           |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -5 013 026         | -4 831 946         |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 8 | -301 630           | 0                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-25 111 158</b> | <b>-23 320 041</b> |

### Rörelseresultat

**997 014**      **2 698 505**

### Finansiella poster

|                                            |       |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |       | 19 563            | 20 313            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |       | -2 812 813        | -3 007 488        |
| Övriga finansiella poster                  | Not 9 | -500              | -700              |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |       | <b>-2 793 750</b> | <b>-2 987 875</b> |

### Årets resultat

**-1 796 736**      **-289 370**

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

|                                               |            |                    |                    |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                     | Not 10, 17 | 288 009 253        | 287 833 109        |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11     | 1 855 468          | 70 272             |
| Inventarier och installationer                | Not 12     | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>289 864 720</b> | <b>287 903 381</b> |

#### Finansiella anläggningstillgångar

|                                                |        |            |            |
|------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500        | 500        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b> | <b>500</b> |

### Summa anläggningstillgångar

**289 865 220      287 903 881**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |        | 39 242           | 51 265           |
| Avräkningskonto HSB                          |        | 3 550 823        | 6 998 427        |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 149 641          | 141 271          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 1 269 319        | 1 287 330        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |        | <b>5 009 025</b> | <b>8 478 293</b> |

#### Kortfristiga placeringar

|                                       |        |                |                |
|---------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| Övriga kortfristiga placeringar       | Not 15 | 136 000        | 136 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> |        | <b>136 000</b> | <b>136 000</b> |

#### Kassa och bank

|                             |        |                  |                  |
|-----------------------------|--------|------------------|------------------|
| Bank                        | Not 16 | 4 036 758        | 6 019 225        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |        | <b>4 036 758</b> | <b>6 019 225</b> |

### Summa omsättningstillgångar

**9 181 783      14 633 518**

### Summa tillgångar

**299 047 003      302 537 399**

7/10

| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Insatser                         | 75 593 471        | 75 593 471        |
| Fond för yttre underhåll         | 1 298 119         | 6 010 613         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>76 891 590</b> | <b>81 604 084</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                   |                  |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 12 972 937        | 8 549 812        |
| Årets resultat                  | -1 796 736        | -289 370         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>11 176 201</b> | <b>8 260 443</b> |

### Summa eget kapital

**88 067 790**      **89 864 526**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                    |                    |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 17 | 153 100 781        | 154 975 781        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>153 100 781</b> | <b>154 975 781</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 17 | 51 925 000        | 51 850 000        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 18 | 368 538           | 375 192           |
| Leverantörsskulder                           |        | 2 169 914         | 2 443 667         |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 19 | 51 248            | 36 168            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 20 | 141 064           | 109 406           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 3 222 669         | 2 882 659         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>57 878 432</b> | <b>57 697 092</b> |

### Summa skulder

**210 979 213**      **212 672 873**

### Summa eget kapital och skulder

**299 047 003**      **302 537 399**

*7/20*

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 11-91 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2 %.

### Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 15 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

### Avskrivning Inventarier

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

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

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 89 918 562 kr.

### Övrigt

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

*vi*



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 23 074 344               | 23 074 344               |
|       | Årsavgifter lokaler                                                  | 862 776                  | 862 776                  |
|       | Hysesintäkt bostäder                                                 | 73 992                   | 72 540                   |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 197 876                  | 186 616                  |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 632 036                  | 633 726                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 7 900                    | 6 650                    |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter                            | 172 656                  | 172 656                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 498 600                  | 498 600                  |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 321 791                  | 340 496                  |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 123 271                  | 62 755                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 61 412                   | 48 720                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 81 518                   | 58 667                   |
|       |                                                                      | <b>26 108 172</b>        | <b>26 018 547</b>        |

| Not 3 | Driftskostnader                  |                    |                    |
|-------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Reparationer                     | -2 327 630         | -999 163           |
|       | El                               | -1 019 332         | -1 008 754         |
|       | Uppvärmning                      | -2 393 126         | -2 509 442         |
|       | Tomträttsavgäld                  | -842 328           | -842 328           |
|       | Vatten                           | -981 775           | -887 898           |
|       | Renhållning                      | -791 562           | -592 689           |
|       | Bevakningskostnader              | -391 789           | -305 821           |
|       | TV, bredband, iptelefoni         | -585 635           | -576 683           |
|       | Obligatoriska besiktningar       | -6 949             | -5 038             |
|       | Serviceavtal                     | -388 385           | -333 157           |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning | -55 319            | -65 929            |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård  | -2 239 934         | -2 661 528         |
|       | Förvaltningskostnader            | -1 346 573         | -1 306 520         |
|       | Försäkringar                     | -464 266           | -446 380           |
|       | Fastighetsskatt                  | -524 930           | -509 850           |
|       | Övriga driftskostnader           | -282 501           | -299 334           |
|       |                                  | <b>-14 642 035</b> | <b>-13 350 513</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Extern revisionsarvode                        | -22 900         | -22 788         |
|       | Andrahandsuthyrningsavgift                    | -21 400         | 0               |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -61 583         | -45 598         |
|       | Föreningsverksamhet                           | -15 738         | -50 926         |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -1 213          | -8 051          |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -23 373         | -21 138         |
|       | Konsulter                                     | -74 845         | -64 313         |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -73 014         | -34 730         |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -146 300        | -146 300        |
|       | Stämma och styrelse                           | -59 751         | -41 767         |
|       | Arrende, hyra, leasing                        | -93 669         | -61 456         |
|       | Kundförluster m m                             | -622            | -16 970         |
|       |                                               | <b>-594 408</b> | <b>-514 037</b> |

170



|              |                                                             |                   |                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Underhåll enligt plan</b>                                |                   |                   |
|              | Underhåll tvättstuga                                        | -76 168           | -142 391          |
|              | Underhåll övriga gemensamma utrymmen                        | -2 413 367        | -2 100 871        |
|              | Underhåll installationer                                    | -758 888          | -576 951          |
|              | Underhåll huskropp utvändigt                                | 0                 | -437 808          |
|              | Underhåll mark och utemiljö                                 | -534 206          | -624 146          |
|              | Underhåll garage och bilplatser                             | -111 104          | -80 594           |
|              |                                                             | <b>-3 893 733</b> | <b>-3 962 761</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b>                                    |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2020 |                   |                   |
|              | Arvode till styrelsen                                       | -192 013          | -172 873          |
|              | Övriga arvoden                                              | -328 469          | -330 740          |
|              | Revisionsarvode                                             | -18 000           | -18 000           |
|              | Sociala avgifter                                            | -127 843          | -134 973          |
|              | Utbildning                                                  | 0                 | -4 198            |
|              |                                                             | <b>-666 325</b>   | <b>-660 784</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar</b>                                        |                   |                   |
|              | Byggnader                                                   | -4 800 847        | -4 534 690        |
|              | Markanläggningar                                            | -212 180          | -212 180          |
|              | Installationer                                              | 0                 | -85 076           |
|              |                                                             | <b>-5 013 026</b> | <b>-4 831 946</b> |
| <b>Not 8</b> | <b>Övrig rörelsekostnader</b>                               |                   |                   |
|              | Förlust vid avyttring av anläggningstillgång                | -301 630          | 0                 |
|              |                                                             | <b>-301 630</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Not 9</b> | <b>Övriga finansiella poster</b>                            |                   |                   |
|              | Avgifter bankavier                                          | -500              | -700              |
|              |                                                             | <b>-500</b>       | <b>-700</b>       |

np

| Not 10 | Byggnader | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------|-----------|------------|------------|
|--------|-----------|------------|------------|

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 403 087 367        | 396 782 763        |
| Omklassificering från pågående, badrumsfönster  | 70 272             | 0                  |
| Årets försäljning, utträngning byggnad          | -743 100           | 0                  |
| Årets investering byggnader, hissar             | 3 582 575          | 5 170 257          |
| Årets investering byggnader, badrumsfönster     | 1 659 825          | 0                  |
| Årets investering byggnade nya källarförråd     | 178 128            | 0                  |
| Omklassificering installationer                 | 0                  | 1 134 347          |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 3 249 099          | 3 249 099          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>411 084 166</b> | <b>406 336 466</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                     |                     |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -117 742 512        | -112 669 007        |
| Årets försäljning, utträngning byggnad                 | 441 470             | 0                   |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -4 800 847          | -4 506 330          |
| Omklassificering installationer                        | 0                   | -567 175            |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -760 845            | -548 665            |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -212 180            | -212 180            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-123 074 913</b> | <b>-118 503 356</b> |

**Utgående bokfört värde**

**288 009 253**      **287 833 109**

|                                  |             |             |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Bokförda värden byggnader        | 285 733 178 | 285 344 855 |
| Bokförda värden markanläggningar | 2 276 075   | 2 488 254   |

**Fastighetsbeteckning:** Hagstugan 1

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus | 1991    | 184 000 000        | 52 000 000        | 236 000 000        | 236 000 000        |
| Lokaler           |         | 7 600 000          | 3 452 000         | 11 052 000         | 11 052 000         |
|                   |         | <b>191 600 000</b> | <b>55 452 000</b> | <b>247 052 000</b> | <b>247 052 000</b> |

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

|                                                     |                  |               |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------|
| Ingående värde pågående nyanläggningar              | 70 272           | 0             |
| Omklassificering till byggnader, badrumsfönster     | -70 272          | 0             |
| Årets Investering, ombyggnad lokal till bostadsrätt | 1 855 468        | 70 272        |
| <b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>       | <b>1 855 468</b> | <b>70 272</b> |

**Not 12 Installationer**

|                                    |          |            |
|------------------------------------|----------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 0        | 1 134 347  |
| Omklassificering till byggnad      | 0        | -1 134 347 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar             | 0        | -453 739   |
| Årets avskrivningar                | 0        | -113 435   |
| Omklassificering till byggnad      | 0        | 567 175    |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående bokfört värde</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>   |

|               |                                               |            |            |
|---------------|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Not 13</b> | <b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b> |            |            |
|               | Medlemsandel HSB                              | 500        | 500        |
|               |                                               | <b>500</b> | <b>500</b> |

|               |                                                     |                  |                  |
|---------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 14</b> | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                  |                  |
|               | Förutbetald försäkring                              | 156 755          | 150 756          |
|               | Förutbetald tomträttsavgäld                         | 210 582          | 210 582          |
|               | Förutbetald kabel-TV och bredband                   | 110 509          | 110 992          |
|               | Förutbetalda förvaltningskostnader                  | 662 817          | 642 504          |
|               | Upplupen intäkt parkering                           | 65 308           | 79 108           |
|               | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 63 348           | 93 388           |
|               |                                                     | <b>1 269 319</b> | <b>1 287 330</b> |

|               |                                 |                |                |
|---------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 15</b> | <b>Kortfristiga placeringar</b> |                |                |
|               | Föreningens bostadsrätt         | 136 000        | 136 000        |
|               |                                 | <b>136 000</b> | <b>136 000</b> |

|               |             |                  |                  |
|---------------|-------------|------------------|------------------|
| <b>Not 16</b> | <b>Bank</b> |                  |                  |
|               | SBAB        | 4 036 758        | 6 019 225        |
|               |             | <b>4 036 758</b> | <b>6 019 225</b> |

|               |                                    |                  |                   |                                 |
|---------------|------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------------------|
| <b>Not 17</b> | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |                  |                   | <b>Nästa års<br/>amortering</b> |
|               | <b>Låneinstitut</b>                | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>                   |
|               | SBAB                               | 0,78%            | 2021-12-07        | 10 625 000                      |
|               | SBAB                               | 1,73%            | 2023-11-10        | 36 250 000                      |
|               | SBAB                               | 1,48%            | 2024-03-08        | 39 425 000                      |
|               | SBAB                               | 0,92%            | 2025-02-14        | 39 425 000                      |
|               | SBAB                               | 1,65%            | 2021-02-19        | 40 000 000                      |
|               | SBAB                               | 1,17%            | 2022-01-12        | 39 300 781                      |
|               |                                    |                  |                   | <b>205 025 781</b>              |

|                                                                          |                    |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>153 100 781</b> |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 7 200 000          |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 196 025 781        |

**Ställda säkerheter**

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

|               |                               |                |                |
|---------------|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 18</b> | <b>Medlemmarnas inre fond</b> |                |                |
|               | Ingående värde                | 375 192        | 379 890        |
|               | Uttag                         | -6 654         | -4 698         |
|               |                               | <b>368 538</b> | <b>375 192</b> |

|               |                             |               |               |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 19</b> | <b>Aktuell skatteskuld</b>  |               |               |
|               | Årets beräknade skatteskuld | 51 248        | 36 168        |
|               |                             | <b>51 248</b> | <b>36 168</b> |

|               |                                    |                |                |
|---------------|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 20</b> | <b>Övriga kortfristiga skulder</b> |                |                |
|               | Mervärdesskatt                     | 67 982         | 42 918         |
|               | Övriga kortfristiga skulder        | 73 082         | 66 488         |
|               |                                    | <b>141 064</b> | <b>109 406</b> |

*130*



| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 473 924          | 442 652          |
| Upplupna räntekostnader                             | 378 881          | 414 696          |
| Upplupen revision                                   | 23 100           | 22 700           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 2 096 574        | 1 536 164        |
| Fakturor som tillhör verksamhetsåret                | 0                | 55 509           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 250 190          | 410 938          |
|                                                     | <b>3 222 669</b> | <b>2 882 659</b> |

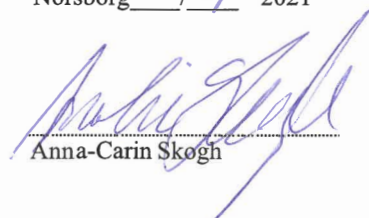
**Not 22 Eventualförpliktelser**

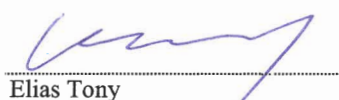
Inga

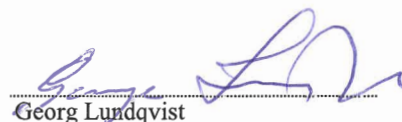
**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Norsborg <sup>28</sup> / <sup>4</sup> 2021

  
Anna-Carin Skögh

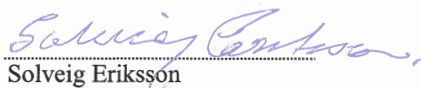
  
Elias Tony

  
Georg Lundqvist

  
Mathias Axner Serrander

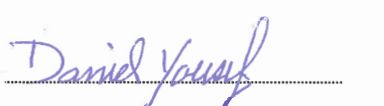
  
Per Kregert

  
Rabia Rana

  
Solveig Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- <sup>5</sup> - <sup>4</sup>

  
Anne-Lie Carlsson  
Revisor vald av föreningsstämman

  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Källor i Norsborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

130

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tre Källor i Norsborg för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

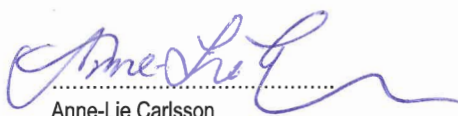
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

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

Norsborg den 4 / 5 2021

  
Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Anne-Lie Carlsson

Av föreningen vald revisor









## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

