



Årsredovisning 2025

HSB Brf Tre Källor i Norsborg

MEMBER IN 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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1991. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
208	p-platser	0
44	garageplatser	550
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 182
8	lokaler (hyresrätt)	246
291	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	23 386
1	lägenheter (hyresrätt)	68
Totalt 557 objekt		25 432

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Suzan Zengin	Ordförande	2024-05-08	
Georg Lundqvist	Ledamot	2013-05-20	
Per Kregert	Ledamot	2016-05-24	2025-08-29
Kristin Eriksson	Ledamot	2025-06-22	
Anna-Carin Skogh	Ledamot	2018-05-24	
Baris Tarhan	Ledamot	2023-06-09	2025-03-12
Elias Tony	Ledamot	2019-05-27	
Rabia Rana	Ledamot	2020-06-16	
Sebastian Frandsen	Ledamot	2025-08-29	
Uzma Khalil	Ledamot	2025-06-22	
Harnet Simon Zeccarias	Suppleant	2024-06-24	2025-11-18
Maykel Korkis	Suppleant	2025-06-22	
Meryem Kibar	Suppleant	2025-06-22	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Alexandra Hidalgo, Lennart Robinsson, Anderas Tobiasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Underhållsplan uppdaterades 2025-09-23.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-05.

Byte utav värmepumpar i området.

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

Målning utav samtliga entré och yttre förrådsdörrar på SKV.

Nytt avtal för vinter underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 Installation av avgasare i undercentral på Skarpbrunnvägen
2016 Byte av 2 stycken rökgasfläktar på Skarpbrunnvägen
2016 Översyn av samtliga tak
2017 OVK med sotning och injustering av ventilationen
2017 Radonmätning med godkänt resultat
2017 Renovering av trapphusen på Skarpbrunnvägen 17 och 19
2017 Byte av flertalet avloppsstosar på taken pga rostangrepp
2018 Byte av linhissarna på Skarpbrunnvägen 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 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 till sitt ursprungliga läge
2019 Byte av båda undercentralerna för värme och vatten
2019 Större underhållsåtgärder av mark och trädgård
2019 Konvertering från neon till LED samt renovering av båda fasadskyltarna "Tre Källor"
2019 Ombyggnad av gårdshuset "Elefanthuset" till miljörum / grovsoprum
2020 Byte av samtliga hydraulhissar på Tre Källorsväg 3 - 11
2020 Renovering av samtliga trapphus på Tre Källorsväg 3 - 21
2020 Ommålning av samtliga carportar med linjemålning
2020 Iordningställt 7 st nya p-platser
2020 Tvättat fasaden på garaget
2020 Iordningställt 18 stycken nya förråd som kan hyras ut
2020 Byte av samtliga badrumsfönster
2020 Byte av flertalet dåliga fönsterbleck
2020 Påbörjat ombyggnaden av gamla gymmet med solarium till bostadsrätt
2020 Flyttat fastighetsskötarens kontor till ny mindre lokal samt iordningställt ny lokal för uthyrning
2021 Byte av hydraulhissarna på Tre Källorsväg 13 - 21
2021 Iordningställt ytterligare 2 st p-platser
2021 Påbörjat montering av 7 st laddstolpar för eldrivna fordon
2021 Färdigställt den nya bostadsrätten och sålt den.
2023 OVK kontroll genomförs
2023 Påbörjande av termostatbyte för energieffektivisering
2023 Påbörjande av energieffektiviserande åtgärder i undercentraler
2024 Byte utav värmepumpar

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

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

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 330 och under året har det tillkommit 30 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 337.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	134	261	344	330
Skuldsättning, kr/kvm	7 633	7 888	7 969	8 084	8 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 277	7 984	8 065	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	238	252	242	191	201
Årsavgifter, kr/kvm	1 041	1 063	1 018	997	1 009
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	91	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 105	1 150	1 122	1 088	1 110
Nettoomsättning, tkr	28 242	27 913	27 456	27 082	26 728
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 360	-3 819	-465	39	2 097
Soliditet, %	30	30	31	31	31

Från och med 2025 ingår taxerad garageyta i flerårsöversikten; jämförelsetalen har inte räknats om.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär, samt stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 180kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 2,5 %.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 822 986	0	0	75 822 986
Upplåtelseavgifter, kr	1 470 485	0	0	1 470 485
Underhållsfond, kr	414 159	0	772 309	1 186 467
S:a bundet eget kapital, kr	77 707 630	0	772 309	78 479 938
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 730 298	-3 818 906	-772 309	9 139 083
Årets resultat, kr	-3 818 906	3 818 906	-3 360 062	-3 360 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 911 392	0	-4 132 371	5 779 021
S:a eget kapital, kr	87 619 022	0	-3 360 062	84 258 959

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 853 057 kr samt ianspråktagande skett med 1 080 748 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	9 911 392
Årets resultat, kr	-3 360 062
Reservation till underhållsfond, kr	-1 853 057
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 080 748
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 779 021

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 779 021

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	28 241 996	27 913 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	643 436	692 074
Summa Rörelseintäkter		28 885 432	28 605 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 683 228	-19 980 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 024	-793 897
Personalkostnader	Not 6	-795 504	-673 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 304 731	-5 393 249
Summa Rörelsekostnader		-26 394 486	-26 840 565
Rörelseresultat		2 490 946	1 764 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 750	305 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 976 758	-5 889 002
Summa Finansiella poster		-5 851 008	-5 583 702
Resultat efter finansiella poster		-3 360 062	-3 818 906
Resultat före skatt		-3 360 062	-3 818 906
Årets resultat		-3 360 062	-3 818 906

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	271 474 852	276 281 257
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		396 609	328 970
Summa Materiella anläggningstillgångar		271 871 462	276 610 227

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

271 871 962 276 610 727

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		671 517	246 003
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 587 464	5 244 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 667 189	1 484 354
Summa Kortfristiga fordringar		6 926 170	6 975 091

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	6 136 000	136 000
Summa Kortfristiga placeringar		6 136 000	136 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	503 824	7 503 824
Summa Kassa och bank		503 824	7 503 824

Summa Omsättningstillgångar

13 565 994 14 614 915

Summa Tillgångar

285 437 956 291 225 642

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	77 293 471	77 293 471
Fond för yttre underhåll	1 186 467	414 159
Summa Bundet eget kapital	78 479 938	77 707 630

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 139 083	13 730 298
Årets resultat	-3 360 062	-3 818 906
Summa Fritt eget kapital	5 779 022	9 911 392

Summa Eget kapital

84 258 960 **87 619 022**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	68 950 781	39 025 000
Summa Långfristiga skulder		68 950 781	39 025 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		125 179 917	157 105 698
Leverantörsskulder		1 957 790	2 255 577
Skatteskulder		61 737	48 432
Övriga kortfristiga skulder		691 753	585 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	4 337 017	4 585 996
Summa Kortfristiga skulder		132 228 214	164 581 620

Summa Skulder

201 178 995 **203 606 620**

Summa Eget kapital och skulder

285 437 956 **291 225 642**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 490 946	1 764 796
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 304 731	5 393 249
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 304 731	5 393 249
Erhållen ränta	9 480	305 300
Erlagd ränta	-5 961 613	-5 835 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 843 545	1 627 584
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-454 625	-543 571
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-442 770	610 279
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-897 395	66 708
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 150	1 694 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-565 966	-2 063 061
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-565 966	-2 063 061
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 000 000	-2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde	-1 619 816	-2 368 769
Likvida medel vid årets början	12 298 875	14 667 643
Likvida medel vid årets slut	10 679 059	12 298 875

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

Definitioner nyckeltal

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

Från och med 2025 ingår taxerad garageyta i flerårsöversikten; jämförelsetalen har inte räknats om.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal 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. nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	24 839 366	24 576 133
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	497 100	496 800
	Årsavgifter lokaler	924 740	915 588
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	172 656	172 656
	Hyror bostäder	76 224	75 468
	Hyror lokaler	247 697	247 032
	Hyror garage och parkeringsplatser	663 456	663 816
	Hyror förbrukningsbaserad	12 850	7 900
	Hyror informationsöverföring	1 800	1 800
	Hyror övrigt	169 548	153 148
	Övriga primära intäkter	756 539	696 971
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	28 361 976	28 007 312
	Hyresbortfall	-119 980	-94 025
	<i>Summa</i>	-119 980	-94 025
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	28 241 996	27 913 287

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme, vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	491 846	678 817
	Övriga sekundära intäkter	151 590	13 257
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	643 436	692 074

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 291 479	-4 280 858
	Snö och halk-bekämpning	-318 166	-388 248
	Reparationer	-1 001 330	-732 448
	Planerat underhåll	-1 080 748	-1 749 842
	Försäkringsskador	-2 136 049	-1 954 694
	El	-1 629 253	-1 558 810
	Uppvärmning	-2 939 894	-3 309 327
	Vatten	-1 482 817	-1 396 762
	Sophämtning	-858 919	-820 712
	Fastighetsförsäkring	-950 672	-803 404
	Kabel-TV och bredband	-616 532	-599 449
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-605 995	-577 730
	Tomträttsavgäld	-1 429 308	-1 429 308
	Övriga driftkostnader	-342 065	-378 436
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 683 228	-19 980 027
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 509	-87 169
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-67 858	-167 403
	Administrationskostnader	-200 733	-248 873
	Extern revision	-36 500	-29 875
	Konsultkostnader	0	-23 709
	Medlemsavgifter	-169 378	-163 775
	Föreningsverksamhet	-37 399	-72 692
	Övriga förvaltningskostnader	-80 648	-400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-611 024	-793 897

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-192 538	-276 191
	Revisionsarvode	-17 415	-25 785
	Övriga arvoden	-408 475	-196 843
	Sociala avgifter	-177 076	-139 752
	Övriga personalkostnader	0	-34 820
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-795 504	-673 391
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 067 635	-5 181 070
	Avskrivning på markanläggning	-124 122	-99 206
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-112 974	-112 974
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 304 731	-5 393 249

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	417 154 165	415 420 075
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 249 099	3 249 099
	Årets investeringar	498 326	1 734 091
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	420 901 590	420 403 265
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-144 122 007	-138 728 758
	Årets avskrivningar	-5 304 731	-5 393 250
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-149 426 738	-144 122 008
	Byggnader	271 474 852	276 281 257
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	251 000 000	243 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 600 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 863 000	3 340 000
	Summa	313 463 000	323 340 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	332 758 000	332 758 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	332 758 000	332 758 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 175 235	4 795 051
	Övriga fordringar	412 229	449 683
	Summa Övriga fordringar	4 587 464	5 244 734
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrätter	136 000	136 000
	Övriga kortfristiga placeringar	6 000 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	6 136 000	136 000

Not 11 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

SBAB

503 824

7 503 824

*Summa Kassa och bank***503 824****7 503 824****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	3,21%	2029-11-22	36 300 781	600 000
SBAB Bank AB	3,12%	2026-02-23	39 104 917	200 000
SBAB Bank AB	2,87%	2026-02-16	38 925 000	100 000
SBAB Bank AB	3,86%	2026-03-16	38 925 000	100 000
SBAB Bank AB	2,82%	2028-11-22	33 750 000	500 000
SBAB Bank AB	3,21%	2026-12-09	7 125 000	500 000
			194 130 698	2 000 000

Långfristig del

68 950 781

Nästa års amortering av långfristig skuld

1 100 000

Lån som ska konverteras inom ett år

124 079 917

Kortfristig del

125 179 917

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

3,19%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

2 778 611

2 723 860

Upplupna räntekostnader

851 053

835 908

Övriga upplupna kostnader

707 353

1 026 228

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***4 337 017****4 585 996**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-20.

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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Tre Källor i Norsborgs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Metcho Kristofe Hanna

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Tre Källor i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Suzan Zengin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 13:19:12



Uzma Khalil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 16:24:14



Sebastian Frandsen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:44:02



Elias Tony

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 17:42:55



Georg Lundkvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:11:24



Rabia Rana

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:38:30



Anna-Carin Skog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 15:56:39



Kristin Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:08:07



Metcho Kristofe Hanna

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:27:35



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:21:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Tre Källor i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Metcho Kristofe Hanna

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:24:57



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:21:19



Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

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