

HSB Bostadsrättsförening  
Noreberg i Mora

Org.nr. 784400-1052

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01—2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Mora, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Noret 488:4. På fastigheten har under åren 1962-63 uppförts 5 hus med adress Norebergsvägen och innehåller 33 lägenheter med bostadsrätter och 9 garage samt en sophus 1994.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
3 rum och kök	19	1 520
4 rum och kök	14	1 323
Bostäder	33	2 843

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 10 september 2019.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2019.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast år 2019 med 3 %. Styrelsen har fastställt budget för år 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 550 kr/m<sup>2</sup>.

I avgiften ingår vatten och värme.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41 (39). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 0 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27. I stämman deltog 17 (14) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Nils Lindroth	ordförande
Bengt Lilja	sekreterare
Lars Forsberg	ledamot
Tomas Hjalmarsson	ledamot
Jens Törnberg	ledamot
Mats Bjurström	ledamot utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Nils Lindroth, Lars Forsberg och Bengt Lilja.

Styrelsen har under året hållit 5 (6) sammanträden. 

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Nils Lindroth, Bengt Lilja, Lars Forsberg och Tomas Hjalmarsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Karin Fernström med Eva Skogberg som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Ann-Mari Forsberg och Maud Olsson, med Ann-Mari Forsberg som sammankallande.

### **Studieorganisatör**

Studieorganisatör har varit ej tillsatt.

### **Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Nils Lindroth, suppleant Bengt Lilja

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Årets underhåll**

- Underhåll av skadad panel
- Målning källare
- Renovering av golv i tvättstuga, korridor och toalett
- Inköp 2 nya tvättmaskiner
- Byte av vindskivor och gavelspetsar på 1-planshus

### **Planerat underhåll**

- Omfogning av tegelfasader
- Målning av träfasader, hänggrännor, stuprör
- Byte av garageportar, målning av plåttak
- Byte av värmexlare + cirkulationspump
- Oljning av balkongplattor

### **Historik underhåll**

- |                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| • Ombyggnad förråd (9 st)                                    | 1993      |
| • Nytt sophus                                                | 1994      |
| • Byte av ventiler och ompackningar av ventiler till element | 1994      |
| • Byte av ytterdörrar och trappor                            | 1996-1997 |
| • Byte yttertak                                              | 1998      |
| • Byte fönster och balkongdörrar                             | 2003      |
| • Fjärrvärme                                                 | 2006      |
| • Värmekulvertar och kallvattenledningar utbytta             | 2006      |
| • Pannrummet blev gillestuga                                 | 2008      |
| • Gillestugan fick en farstu                                 | 2009      |
| • Spolning och inspektion av avloppsstammar                  | 2012      |
| • Renovering av garagen                                      | 2013      |
| • Utbyte av balkonggolven                                    | 2013      |
| • Byte av belysning i källare och tvättstuga                 | 2013      |
| • Helmålning av källare och tvättstuga                       | 2013      |
| • Målning av balkongfronter                                  | 2013      |
| • Oljning av entrétrappor och ytterdörrar                    | 2013      |
| • Renovering av källartrappan                                | 2014      |

cc

▪ Byte av exteriörbelysning	2014
▪ Kondensskydd av fyra förråd	2014
▪ Målning av plåthuvar på taken	2015
▪ Målning av belysningsstolpar	2015
• Nya brevlådor	2016
• Frånluftsfläkt i soffuset	2016
• Datoriserad undercentral inkl tryckkärl, avgasningsutrustning och filter	2016
• Byte av samtliga radiatortermostater	2016
• Fjärravläsning av vattenförbrukningen	2016
• Reparation av dagvattenbrunn (10 A)	2016
• Renovering av avloppsstammar	2017
• Installation digital-tv	2018
• Oljning av entrétrappor och ytterdörrar	2018

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1533	1 492	1 489	1 402	1360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-213	24	270	218	238
Avgiftsnivå kr/kvm	534	518	518	503	475
Yttre fond kr/kvm	141	275	323	288	262
Lån kr/kvm	693	725	893	926	232
Soliditet %	46	47	42	39	61
Likviditet i %	158	172	202	522	255
Genomsnittlig skuldränta i %	1,28	1,45	1,70	3,22	3,13

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 430	0	782 451	1 319 352	24 127
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				24 127	-24 127
Avgår avsättning till yttre fond enl underhållsplan			60 000	-60 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-442 200	442 200	
Årets resultat					-212 756
Belopp vid årets slut	<b>199 430</b>	<b>0</b>	<b>400 251</b>	<b>1 725 680</b>	<b>-212 756</b>

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat 1 725 680

Årets resultat -212 756

**Summa till stämmans förfogande 1 512 924**

*Styrelsen föreslår följande disposition*

**Balanseras i ny räkning 1 512 924**

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

**HSB Brf Noreberg i Mora**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 533 301	1 492 078
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 587
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 533 301</b>	<b>1 509 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 051 277	-978 730
Planerat underhåll	Not 5	-442 200	-236 662
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-58 082	-63 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 513	-168 515
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 720 073</b>	<b>-1 447 626</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-186 772</b>	<b>62 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-25 984	-37 912
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 984</b>	<b>-37 912</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-212 756</b>	<b>24 127</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-60 000	-100 000
Disposition underhållsfond		442 200	236 662
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		382 200	136 662
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>169 444</b>	<b>160 789</b>

AC

**HSB Brf Noreberg i Mora****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 3 583 030 3 751 543

Mark

Not 10 86 826 86 826

3 669 856 3 838 369*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 670 356 3 838 869**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 8 718 8 718

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

744 347 959 073

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 34 821 34 821

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 558 40 721833 444 1 043 333

Kassa och bank

Not 14 44 619 44 619

Summa omsättningstillgångar

878 063 1 087 952**Summa tillgångar****4 548 419** **4 926 821**

cc

**HSB Brf Noreberg i Mora****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

199 430

199 430

Underhållsfond

400 251

782 451

---

599 681

---

981 881*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 725 680

1 319 352

Årets resultat

-212 756

24 127

---

1 512 924

---

1 343 480

Summa eget kapital

---

2 112 605

---

2 325 361**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 733 290

0

---

1 733 290

---

0*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

236 468

2 059 974

Leverantörsskulder

14 398

88 985

Aktuell skatteskuld

25 087

7 660

Fond för inre underhåll

235 708

274 512

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

14 268

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

176 596

170 329

---

702 525

---

2 601 460

Summa skulder

---

2 435 815

---

2 601 460**Summa eget kapital och skulder**

---

**4 548 419**

---

**4 926 821**

oc

**HSB Brf Noreberg i Mora**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-212 756	24 127
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	168 513	168 515
Kassaflöde från löpande verksamhet	-44 243	192 642
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 837	-14 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-75 430	-85 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	-124 510	92 572
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-90 216	-478 366
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 216	-478 366
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-214 726</b>	<b>-385 794</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 003 692</b>	<b>1 389 486</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>788 966</b>	<b>1 003 692</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *cc*





## HSB Brf Noreberg i Mora

### Noter

---

#### **Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**

##### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

##### **Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

##### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,4 %

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

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

##### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

##### **Övrigt**

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

**HSB Brf Noreberg i Mora**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 517 484	1 473 084
Hyror	27 000	27 000
Övriga avgifter	27 324	27 324
Övriga intäkter	3 493	6 671
Bruttoomsättning	<u>1 575 301</u>	<u>1 534 079</u>
Avsatt till inre fond	-42 001	-42 001
	<b>1 533 301</b>	<b>1 492 078</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	0	8 223
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	9 364
	<u>0</u>	<u>17 587</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	152 279	131 417
Reparationer	24 684	25 325
El	58 414	54 930
Uppvärmning	353 586	323 432
Vatten	47 120	47 104
Sophämtning	75 820	74 347
Övriga avgifter	70 297	74 871
Förvaltningskostnader	125 476	112 608
Fastighetsavgift	124 852	124 852
Övriga driftskostnader	18 749	13 219
	<u>1 051 277</u>	<u>982 105</u>
* i 2018 årsredovisning redovisades Övriga externa kostnader separat.		
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	317 200	64 100
Underhåll installationer	0	110 062
Underhåll huskropp utvändigt	125 000	62 500
	<u>442 200</u>	<u>236 662</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	33 000	30 000
Övriga arvoden	11 613	13 800
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	9 470	12 544
	<u>58 082</u>	<u>60 344</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	168 513	168 515
	<u>168 513</u>	<u>168 515</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	25 714	33 279
Övriga finansiella kostnader	270	4 633
	<u>25 984</u>	<u>37 912</u>

cc

**HSB Brf Noreberg i Mora**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 071 406	7 071 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 071 406	7 071 406
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 319 863	-3 151 348
Årets avskrivningar	-168 513	-168 515
Utgående avskrivningar	-3 488 376	-3 319 863
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 583 030</b>	<b>3 751 543</b>
Taxeringsvärde för Noret 488:4 i Mora. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder småhus	12 687 000	12 687 000
Byggnad - lokaler	0	0
	12 687 000	12 687 000
Mark - bostäder småhus	3 960 000	3 960 000
Mark - lokaler	0	0
	3 960 000	3 960 000
Taxeringsvärde totalt	16 647 000	16 647 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 826	86 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 826	86 826
<b>Bokfört värde</b>	<b>86 826</b>	<b>86 826</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



**HSB Brf Noreberg i Mora**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 718	8 718		
		<b>8 718</b>	<b>8 718</b>		
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		34 821	34 821		
		<b>34 821</b>	<b>34 821</b>		
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		44 619	44 619		
		<b>44 619</b>	<b>44 619</b>		
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	199 430	782 451	1 319 352	24 127	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			24 127	-24 127	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-442 200	442 200		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		60 000	-60 000		
Årets resultat				-212 756	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>199 430</b>	<b>400 251</b>	<b>1 725 680</b>	<b>-212 756</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp. AB	2856087842	1,62%	2020-01-28	169 800	23 512
Swedbank Hyp. AB	2858585066	1,42%	2021-12-22	1 799 994	66 668
				1 969 794	90 180
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>1 733 290</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					1 518 894
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 912 000	2 912 000
<i>varav frigjorda</i>				-400 000	-400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>2 512 000</b>	<b>2 512 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				90 180	90 180
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				146 288	1 969 794
				<b>236 468</b>	<b>2 059 974</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				14 268	0
				<b>14 268</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				114 776	113 846
Upplupna räntekostnader				771	764
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				61 049	55 719
				<b>176 596</b>	<b>170 329</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



**HSB Brf Noreberg i Mora**

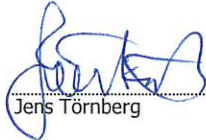
**Noter**

**2019-12-31**

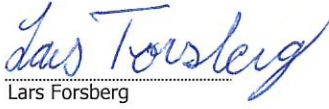
**2018-12-31**

Mora, 2020-03-25

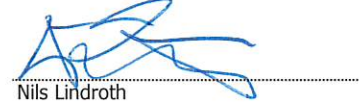
  
Bengt Lilja

  
Jens Törnberg

  
Tomas Hjalmarsson

  
Lars Forsberg


  
Mats Bjurström

  
Nils Lindroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-25

  
Karin Fernström

Av stämman vald revisor

  
Christina Cederlöf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Noreberg i Mora, org.nr. 784400-1052

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Noreberg i Mora för år 2019.

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 revisionsred 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 revisionsred 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

cc



slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Noreberg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mora den 25/3 2020

20200514  


**Christina Cederlöf**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

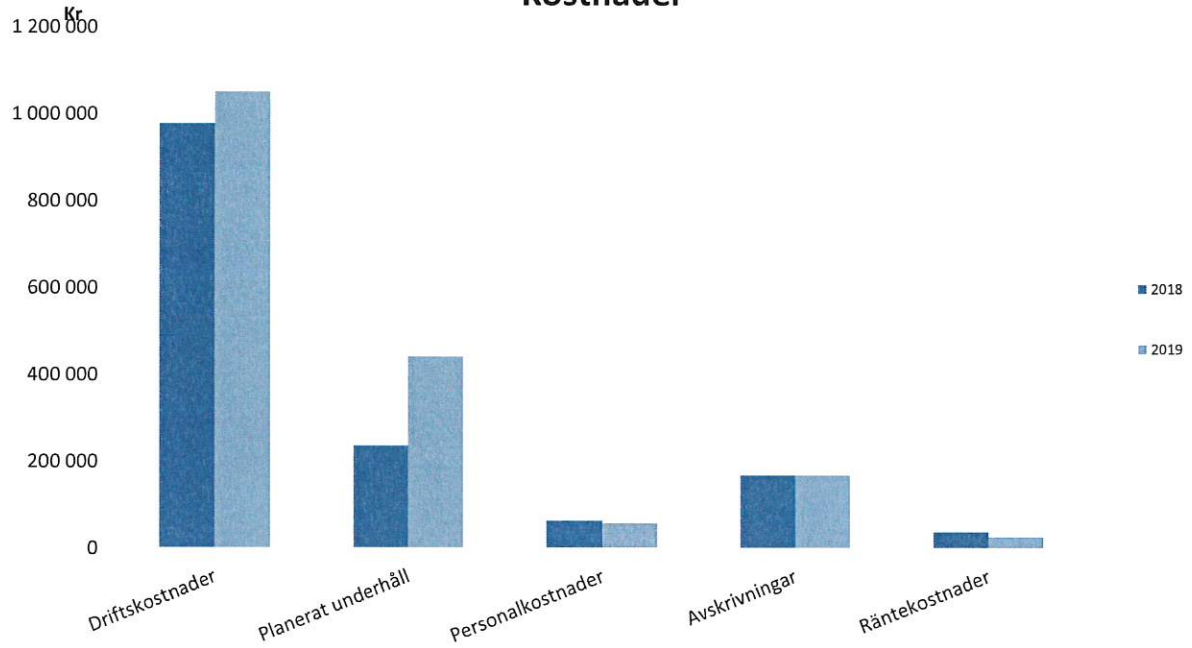


Av föreningen vald revisor

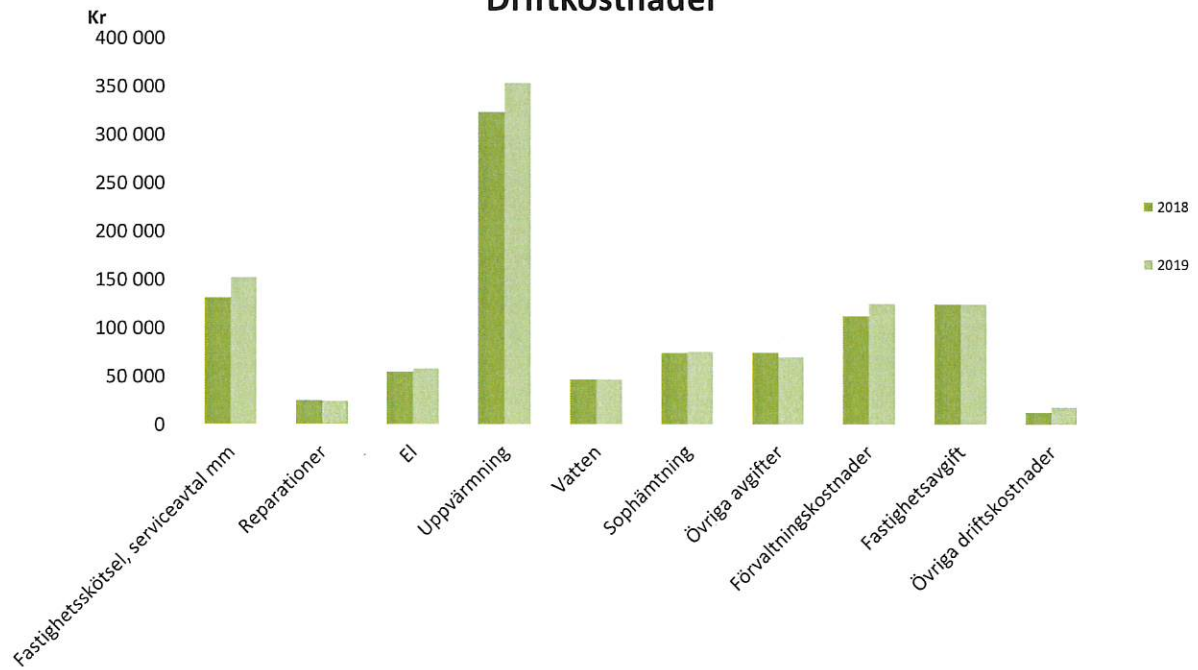


## HSB Brf Noreberg i Mora

### Kostnader



### Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Noreberg i Mora



140

KR/KVM

SPARANDE



693

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



161

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



534

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 140 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 693 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  161 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 534 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.