

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Norensberg  
Org nr: 716411-5508



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norensberg får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-09-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 20 i Örebro kommun. På fastigheten finns 91 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastighetens adress är Norensbergsgatan 2-158, Sturegatan 45-55 och Villagatan 15-29.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	5 rok	>5 rok	Summa
15	15	43	18	91

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
16	18

### Gemensamhetsanläggning

Separat byggnad för tvättstuga och undercentral

Bostadsarea	9 682 m <sup>2</sup>
Lokalarea	240 m <sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde	131 404 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	120 804 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Telia	Internet-TV-IP-telefoni
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lägenhetsförteckning
Trädgårdstjänst	Gårdsskötsel
Trädgårdstjänst	Felanmälan
Certego	Nyckelhantering

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 1 066 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens uppdaterade underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 69 160 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en kostnad på 238 kr/m<sup>2</sup>/år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 100 tkr (212 kr/m<sup>2</sup>), som är planens rekommenderade avsättning efter beaktande av redan avsatta medel.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Målningsarbeten	362
Underhåll vatten och avlopp	283
Underhåll tak	224
Ventilation	44
Markarbeten	93
LED Belysning	60

**Tidigare utfört underhåll.**

	År
Montage av aluminiumprofiler på fönster m.m	1998
Omläggning av yttertak , cirka halva beståndet	2000
Renovering av samtliga balkonger	2000
Renovering av tvättstuga	2005
Installation av fibernät	2006
Nytt låssystem	2009
Nytt bokningssystem till tvättstugan	2011
Ommålning av fastighet, fönster, altandörrar	2012-2014
Renovering av balkonger F-hus	2016
Nya armaturer för utomhusbelysning	2016
Nytt underlag på tennisbanan	2016
Parkeringsplatser asfalterade (2st)	2017
Renovering verandor 47st	2017
OVK (ventilationskontroll)	2017
Byte av värmepump	2017
Byte balkongtak	2018
Renovering av lekplats	2018
Byte reglerutrustning UC	2018



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Caroline Standfuss	Ordförande	2020
Magnus Ulander	Vice ordförande, Sekreterare	2020
Lars Kastbom	Ledamot	2020
Hans-Christian Thulin	Ledamot	2021
Christina Dehlin	Ledamot	2020

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Caroline Nilsson	Suppleant	2020
Nils-Erik Martinsson	Suppleant	2020
Karl - Heinz Nilsson	Suppleant	2020
Hans Alexandersson	Suppleant	2020

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åsa Axell, BoRevision AB	Revisor	2020
Håkan Johansson	Förtroendevald revisor	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kjell Mårdensjö (sammankallande)	2020
Kjell Jansson	2020
Johan Unger	2020

## Fritidskommité

Johanna Joneklav  
Jenny Emerén

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under året har styrelsen avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

## Föreningens ekonomi

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets resultat är 218 tkr är det är ca 556 tkr lägre än föregående år.  
Den största anledningen till detta att underhållskostnaderna är högre i år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 639 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 856 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Placeringar likvida medel

Föreningen har de senaste åren sänkt risken av förvaltningen av föreningens likvida medel.

Nuvarande värdeportfölj består av 100% räntepapper i form av fonder samt strukturerade placeringar där föreningen erhåller löpande avkastning i form av kupongränteutbetalningar.

Den genomsnittliga räntan på föreningens placeringar beräknas till 3-4%. *Aax*

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 138 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 141 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

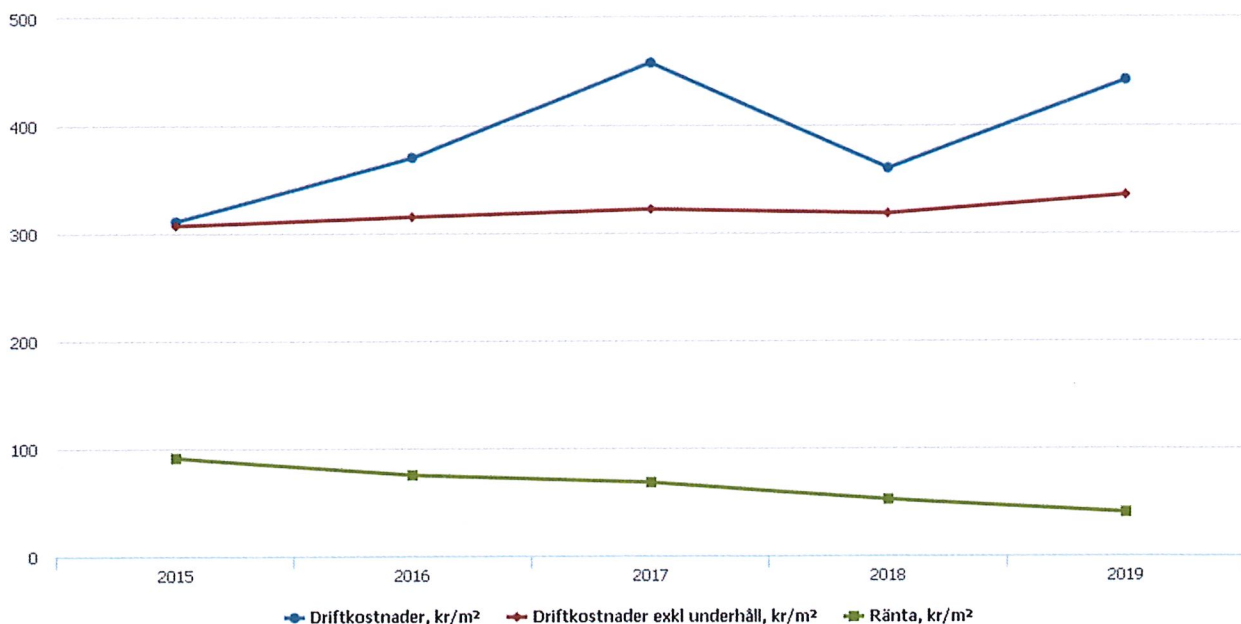
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 486 kr/m<sup>2</sup>/år och inklusive värmeavgiften 585 kr/m<sup>2</sup>/år

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Under året har föreningen bytt ut och installerat LED belysning och i och med detta bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp och eneribesparingar.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 726	5 712	5 644	5 525	5 520
Resultat efter finansiella poster	218	774	-132	557	592
Soliditet %	32	32	30	30	29
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	442	360	458	370	311
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	334	318	322	315	307
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	40	52	68	75	91
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 505	2 535	2 577	2 625	2 668
Skuldkvot %	4,31	4,40	4,52	4,69	4,88



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. *AW*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 911 962	7 975 335	-1 251 462	773 820
Disposition enl. årsstämmobeslut			773 820	-773 820
Reservering underhållsfond		2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 066 377	1 066 377	
Årets resultat				217 601
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 911 962</b>	<b>9 008 958</b>	<b>-1 511 265</b>	<b>217 601</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-477 643
Årets resultat	217 601
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 066 377
<b>Summa</b>	<b>-1 293 664</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 293 664**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 725 784	5 712 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 830	17 062
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 770 614</b>	<b>5 729 197</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 381 109	-3 576 362
Övriga externa kostnader	Not 5	-268 818	-235 873
Personalkostnader	Not 6	-141 520	-124 592
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-638 885	-610 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 430 332</b>	<b>-4 547 413</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>340 282</b>	<b>1 181 784</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	271 600	108 960
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-394 301	-517 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 681</b>	<b>-407 965</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>217 601</b>	<b>773 820</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>217 601</b>	<b>773 820</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	30 119 278	30 696 831
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	686 390	464 722
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 805 668</b>	<b>31 161 553</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	6 476 714	5 690 281
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 476 714</b>	<b>5 690 281</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 282 381</b>	<b>36 851 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	12 379
Övriga fordringar		20 872	29 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	111 771	126 569
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 703</b>	<b>168 851</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 853 690	2 179 292
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 853 690</b>	<b>2 179 292</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 986 393</b>	<b>2 348 143</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>39 268 775</b>	<b>39 199 978</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 911 962	4 911 962
Fond för yttre underhåll		9 008 958	7 975 335
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 920 920</b>	<b>12 887 297</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 511 266	-1 251 462
Årets resultat		217 601	773 820
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 293 664</b>	<b>-477 642</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 627 255</b>	<b>12 409 655</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	24 451 900	24 752 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 451 900</b>	<b>24 752 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	399 840
Leverantörsskulder		147 310	218 555
Skatteskulder		52 828	44 411
Övriga skulder	Not 14	755 187	751 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	834 294	623 922
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 189 619</b>	<b>2 038 263</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 268 775</b>	<b>39 199 978</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	75	2054
Soprum	Linjär	30	2035
Garage och p-platser	Linjär	30	2020
Egain värmestyrning	Linjär	5	2021
Radonsugar	Linjär	20	2036
Ny LED Belysning	Linjär	10	2028
Bredbandsinstallation	Linjär	10	2015

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 706 543	4 692 678
Hyror, garage	49 500	49 500
Hyror, p-platser	23 200	21 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 900	-2 399
Bränsleavgifter, bostäder	955 900	953 181
Rabatt elförbrukning radonfläktar	-6 459	-2 725
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 725 784</b>	<b>5 712 135</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Intäkter tvättstugan	7 731	9 048
Fakturerade kostnader pant- o överlåtelseavgifter	6 459	8 014
Övriga rörelseintäkter	9 990	0
Försäkringsersättningar	20 650	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>44 830</b>	<b>17 062</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 066 377	-417 648
Reparationer	-216 948	-183 253
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-527 004	-502 880
Försäkringspremier	-147 395	-136 952
Kabel- och digital-TV	-255 066	-255 064
Systematiskt brandskyddsarbete	-713	-1 010
Serviceavtal	-30 848	-30 331
Snö- och halkbekämpning	-112 251	-138 625
Drift och förbrukning, övrigt	-18 717	-44 235
Vatten	-169 552	-169 303
Fastighetsel	-151 837	-153 298
Uppvärmning	-1 178 498	-1 182 965
Sophantering och återvinning	-165 088	-165 245
Gårdsskötsel	-209 650	-195 553
Övriga fastighetskostnader	-131 165	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 381 109</b>	<b>-3 576 362</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 472	-141 844
IT-kostnader	-8 578	-9 862
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 668	-3 096
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 279	-9 043
Föreningens 40 års firande	-32 226	0
Kontorsmateriel	-10 650	-13 888
Bankkostnader	-1 600	-1 550
Övriga externa kostnader	-38 970	-39 716
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-268 818</b>	<b>-235 873</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-96 718	-97 987
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 811	-3 931
Övriga kostnadsersättningar	-258	-1 304
Övriga personalkostnader, utbildning	-11 000	0
Sociala kostnader	-22 733	-21 370
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-141 520</b>	<b>-124 592</b>

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kuponräntor, räntor värdepapper	290 917	58 408
Övriga resultat vid försäljning värdepapper	-19 317	34 192
Utdelning Länsförsäkringar	0	16 360
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>271 600</b>	<b>108 960</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 240 362	33 240 362
Mark	10 539 985	10 539 985
Anslutningsavgifter (bredband)	2 224 755	2 224 755
Soprum	183 941	183 941
Garage och p-platser	192 888	192 888
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 381 931</b>	<b>46 381 931</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-13 191 711	-12 626 719
Anslutningsavgifter (bredband)	-2 224 755	-2 224 755
Soprum	-85 498	-79 367
Garage och p-platser	-183 137	-176 707
	<b>-15 685 101</b>	<b>-15 107 548</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-564 992	-564 992
Årets avskrivning soprum	-6 131	-6 131
Årets avskrivning garage och p-platser	-6 430	-6 430
	<b>-577 553</b>	<b>-577 553</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-16 262 654**      **-15 685 101****Restvärde enligt plan vid årets slut****30 119 279**      **30 696 832****Varav**

Byggnader	19 483 660	20 048 652
Mark	10 539 985	10 539 985
Anslutningsavgifter (bredband)	0	0
Soprum	92 312	98 443
Garage och p-platser	3 322	9 752

**Taxeringsvärden**

Bostäder	131 404 000	120 804 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>131 404 000</b>	<b>120 804 000</b>
Varav byggnader	76 798 000	72 598 000



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier, tekniska installationer	579 388	579 388
	<b>579 388</b>	<b>579 388</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	283 000	0
	<b>862 388</b>	<b>579 388</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och tekniska installationer	-114 666	-81 633
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och tekniska installationer	-61 332	-33 033
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-175 998</b>	<b>-114 666</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>686 390</b>	<b>464 722</b>
<b>Varav</b>		
Tekniska installationer	686 390	464 722

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärden värdepapper vid årets början	5 690 281	4 151 126
Årets inköp	2 965 406	2 300 000
Årets försäljning	-2 178 973	-760 845
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>6 476 714</b>	<b>5 690 281</b>
<b>Beräknat marknadsvärde på balansdagen</b>	<b>6 698 709</b>	<b>5 837 937</b>

Värdeutvecklingen har varit negativ efter räkenskapsårets utgång, se vidare under not 16

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 883	36 201
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	35 487
Förutbetalda bredbandsavgifter	42 511	42 511
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 377	12 370
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>111 771</b>	<b>126 569</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Företagskonto Global Invest	9 201	24 033
Transaktionskonto	1 839 490	2 150 259
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 853 690</b>	<b>2 179 292</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 851 900	25 151 900
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-399 840
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 451 900</b>	<b>24 752 060</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,42%	2019-03-29	8 467 600	-8 417 650	49 950	0
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-03-30	8 166 750	0	0	8 166 750
STADSHYPOTEK	1,59%	2023-09-30	8 517 550	0	200 000	8 317 550
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-03-30	0	8 467 600	100 000	8 367 600
<b>Summa</b>			<b>25 151 900</b>	<b>49 950</b>	<b>349 950</b>	<b>24 851 900</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 2 000 000 kr.

**Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	32 725 000	32 725 000

**Not 14 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	724 395	725 405
Skuld sociala avgifter och skatter	29 327	25 110
Avräkning hyror och avgifter	1 465	1 020
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>755 187</b>	<b>751 535</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	59 220	70 945
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	55 499	0
Upplupna elkostnader	20 814	18 782
Upplupna värmekostnader	172 294	184 750
Upplupna kostnader för renhållning	7 639	7 054
Upplupna revisionsarvoden	12 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 467	71 552
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	458 361	260 839
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>834 294</b>	<b>623 922</b>

## Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång


Efter räkenskapsårets slut uppgår den orealiserade värdenedgången i värdepappersdepån per 2020-05-31 till 560 tkr och förlust på 32 tkr har realiserats vis omsättning av värdepapper.

I övrigt har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *Jan*



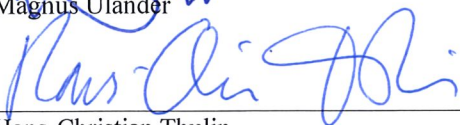
**Styrelsens underskrifter**

Örebro 10/6 - 2020  
Ort och datum

  
Caroline Standfuss

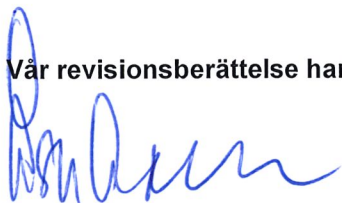
  
Magnus Ulander

  
Lars Kastbom

  
Hans-Christian Thulin

  
Christina Dehlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-11

  
Åsa Axell

Revisor BoRevision AB

  
Håkan Johansson

Förtroendevald föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Norensberg, org.nr. 716411-5508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norensberg för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 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.

*abu*



## 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 Brf Norensberg för räkenskapsåret 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 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 från BoRevision 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.

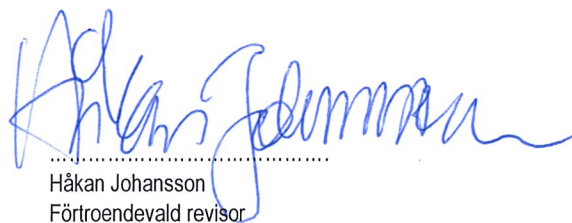
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 BoRevisions 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.

Örebro den 11 juni 2020



.....  
Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB



.....  
Håkan Johansson  
Förtroendevald revisor



---

# BRF Norensberg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Norensberg i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

