



HSB Bostadsrättsförening  
Noreberg i Mora

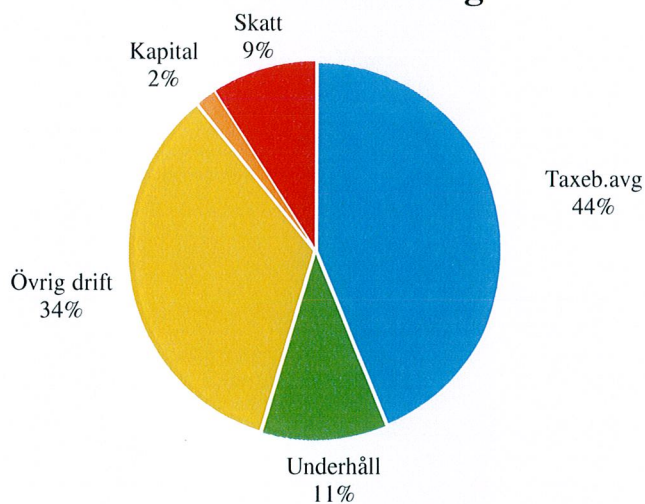
Org.nr. 784400-1052

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

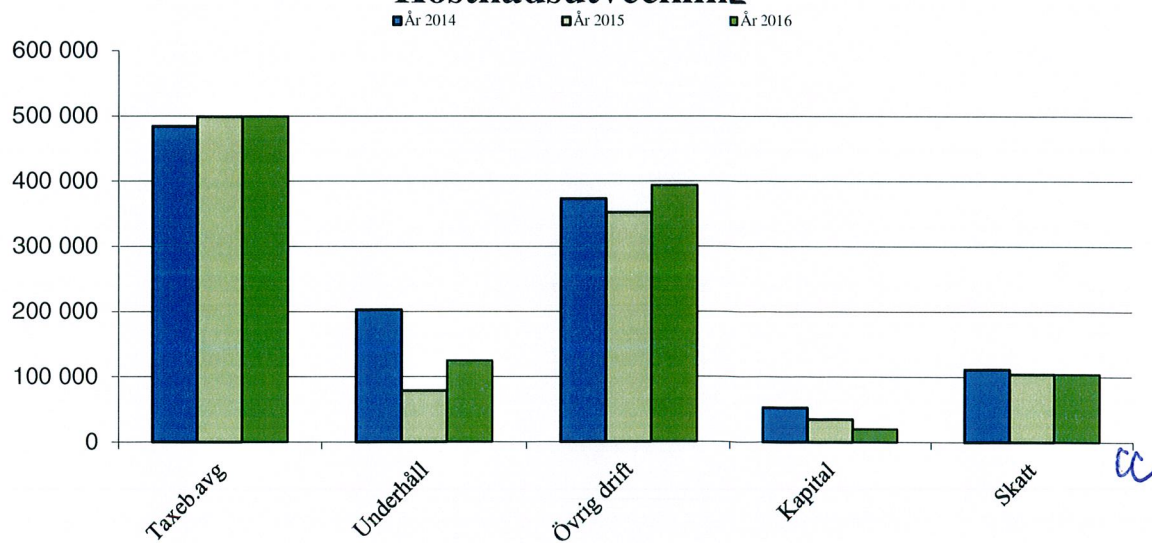
**2016-01-01—2016-12-31**

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



## 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 Dalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 13 september 2016.

Senaste underhållsplan är upprättad 2015.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast år 2016 med 6 %. Styrelsen har fastställt budget för år 2017 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 499 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten och värme.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37 (38). 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 Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 0 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016 06 07. I stämman deltog 18 medlemmar.

cc

## Styrelse

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Nils Lindroth	ordförande
Britt-Inger Rehn	vice ordförande
Bengt Lilja	sekreterare
Lars Forsberg	ledamot
Tomas Hjalmarsson	ledamot
Per-Olof Holmqvist	ledamot
Mats Bjurström	ledamot utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Nils Lindroth, Britt-Inger Rehn, Tomas Hjalmarsson och Bengt Lilja.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils Lindroth, Bengt Lilja, Britt-Inger Rehn 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 Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Nils Lindroth. *cc*

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årets underhåll

Nya brevlådor  
Frånluftsfläkt i sophuset  
Datoriserad undercentral inkl tryckkärl, avgasningsutrustning och filter  
Byte av samtliga radiatortermostater  
Fjärravläsning av vattenförbrukningen  
Reparation av dagvattenbrunn (10 A)

### Planerat underhåll

Renovering av avloppsstammar

### 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 utbyta              | 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      |
| ▪ Byte av exteriörbelysning                                  | 2014      |
| ▪ Kondensskydd av fyra förråd                                | 2014      |
| ▪ Målning av plåthuvar på taken                              | 2015      |
| ▪ Målning av belysningsstolpar                               | 2015      |

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	1 402	1 360	1 360	1 364	1 328
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	238	84	51	56
Avgiftsnivå kr/kvm	503	475	475	465	456
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	288	262	225	232	294
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	926	232	557	562	567
Soliditet %	39	61	43	42	41
Likviditet i %	522	255	392	346	332
Genomsnittlig skuldränta i %	3,22	3,13	3,33	4,17	4,29

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 430	0	744 842	631 524	238 162
2015 års vinstdisp enligt stämmobeslut				238 162	-238 162
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			199 000	-199 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-124 729	124 729	
Årets resultat					217 757
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>199 430</b>	<b>0</b>	<b>819 113</b>	<b>795 415</b>	<b>217 757</b>

### Resultatdisposition

*Föreningsstämman har att ta ställning till:*

Balanserat resultat före avsättning till och omföring från underhållsfond	<b>869 686</b>
<u>Styrelsens behandling av yttre fond</u>	
Avgår avsättning till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-199 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	124 729
Förändring av yttre fond (ökning i - / minskning i +)	<b>-74 271</b>
Balanserat resultat efter disposition av yttre fond	795 415
Årets resultat	217 757
<b>Summa</b>	<b>1 013 172</b>

*Styrelsens förslag till resultatdisposition*

**Till balanserat resultat överförs** **1 013 172**

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

<b>Resultaträkning</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 402 166	1 360 223
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 426	2 992
Summa rörelseintäkter		1 409 592	1 363 215
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	Not 4	-905 016	-856 300
Planerat underhåll	Not 5	-124 729	-78 750
Övriga externa kostnader	Not 6	-30 519	-37 272
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-61 665	-61 905
Avskrivningar	Not 8	-51 440	-62 063
Summa rörelsekostnader		-1 173 369	-1 096 290
<b>Rörelseresultat</b>		<b>236 224</b>	<b>266 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 875	5 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-20 342	-34 676
Summa finansiella poster		-18 467	-28 763
<b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>		<b>217 757</b>	<b>238 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>217 757</b>	<b>238 162</b>
<b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>			
Årets resultat		217 757	238 162
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan		-199 000	-183 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		124 729	78 750
<b>Årets överskott</b>		<b>143 486</b>	<b>133 912</b> <i>cc</i>

<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	2 158 636	1 636 807
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	<u>31 250</u>	<u>0</u>
		2 189 886	1 636 807
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 190 386</b>	<b>1 637 307</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		558 537	833 119
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12 101	11 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	<u>45 326</u>	<u>40 842</u>
		615 964	885 947
Kortfristiga placeringar	Not 16	300 000	300 000
Kassa och bank	Not 17	<u>2 110 498</u>	<u>145 013</u>
		2 110 498	145 013
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 026 463</b>	<b>1 330 961</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 216 849</b>	<b>2 968 268</b> cc



<b>Balansräkning</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		199 430	199 430
Yttre underhållsfond		819 113	744 842
		<u>1 018 543</u>	<u>944 272</u>
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		795 415	631 524
Årets resultat		217 757	238 162
		<u>1 013 172</u>	<u>869 686</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 031 715</b>	<b>1 813 958</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 605 010	632 718
		<u>2 605 010</u>	<u>632 718</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		27 708	27 708
Leverantörsskulder		115 065	83 771
Fond för inre underhåll		240 341	231 294
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	14 568	13 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	182 442	165 756
		<u>580 124</u>	<u>521 592</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>3 185 134</b>	<b>1 154 310</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 216 849</b>	<b>2 968 268</b> <i>cc</i>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	236 224	266 925
Avskrivningar	51 440	62 063
Erhållen ränta	1 875	5 913
Erlagd ränta	-20 342	-34 676
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<b>269 197</b>	<b>300 225</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 599	7 089
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	58 532	27 097
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>323 130</b>	<b>334 412</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-604 519	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<b>-604 519</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 972 292	-933 396
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 972 292</b>	<b>-933 396</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 690 903</b>	<b>-598 984</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 278 133</b>	<b>1 877 117</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 969 036</b>	<b>1 278 133</b>

bc

## Noter

---

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,0%
Inventarier	10,0%

#### Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 412 per hus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### Statlig inkomstskatt

Från och med 2010 upphörde beskattning på kapitalintäkter hänförliga till föreningens fastighet. På eventuella andra finansiella intäkter kan beskattning ske.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. *ac*

Noter	2016	2015
<b>Not 2 Rörelseintäkter</b>		
Årsavgifter	1 389 876	1 349 484
Hyror (inkl bortfall)	27 000	27 000
Övriga intäkter	27 291	25 740
	<u>1 444 167</u>	<u>1 402 224</u>
Avsatt till inre fond	-42 001	-42 001
	<u><b>1 402 166</b></u>	<u><b>1 360 223</b></u>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	0	2 992
Återbäring försäkring	7 426	0
	<u><b>7 426</b></u>	<u><b>2 992</b></u>
<b>Not 4 Drift</b>		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	132 985	73 997
Löpande underhåll	16 063	29 149
Taxebundna kostnader:		
El	51 521	49 695
Uppvärmning	332 691	344 640
Vatten	67 324	58 186
Sophämtning	47 805	46 480
Fastighetsavgift/skatt	104 242	104 242
Förvaltningskostnader	86 675	84 976
Övriga driftskostnader	65 710	64 935
	<u><b>905 016</b></u>	<u><b>856 300</b></u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	78 750
Utfört underhåll mark	124 729	0
	<u><b>124 729</b></u>	<u><b>78 750</b></u>
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 959	4 502
Kontormaterial, tele, porto	1 330	6 789
Extern revision	8 313	8 344
Övriga externa kostnader	10 917	17 638
	<u><b>30 519</b></u>	<u><b>37 272</b></u>
<b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	30 000	25 000
Mötesarvode	14 800	17 225
Övriga ersättningar	2 000	0
Utbildning förtroendevalda	0	6 750
Arvode internrevisor	2 000	2 000
	<u><b>48 800</b></u>	<u><b>50 975</b></u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	33	0
	<u><b>33</b></u>	<u><b>0</b></u>
Sociala kostnader	12 833	10 930
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>61 665</b>	<b>61 905</b>
Föreningen har inga anställda		

<b>Noter</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Not 8</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	51 440	62 063
		<u>51 440</u>	<u>62 063</u>
<b>Not 9</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	1 760	5 837
	Ränteintäkter skattekonto	115	76
		<u>1 875</u>	<u>5 913</u>
<b>Not 10</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	20 342	34 676
		<u>20 342</u>	<u>34 676</u>

Noter		2016-12-31	2015-12-31		
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		4 514 437	4 514 437		
Årets investeringar		573 269	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		5 087 706	4 514 437		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader		-2 964 456	-2 902 393		
Årets avskrivningar		-51 440	-62 063		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 015 896	-2 964 456		
Ingående anskaffningsvärde mark		86 826	86 826		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark		86 826	86 826		
<b>Bokfört värde</b>		<b>2 158 636</b>	<b>1 636 807</b>		
<b>Taxeringsvärde</b>					
Byggnad		9 774 000	9 774 000		
Mark		4 125 000	4 125 000		
<b>Taxeringsvärde totalt</b>		<b>13 899 000</b>	<b>13 899 000</b>		
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Årets anskaffningar		31 250	0		
		<b>31 250</b>	<b>0</b>		
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>					
Andel i HSB Dalarna		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		8 917	8 802		
Skattefordringar		3 184	3 184		
		<b>12 101</b>	<b>11 986</b>		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetald fastighetsförsäkring		37 194	32 345		
Förutbetald kabel-TV		7 153	7 028		
Upplupna ränteintäkter		979	1 469		
		<b>45 326</b>	<b>40 842</b>		
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Kortfristig placering i HSB Dalarna		300 000	300 000		
		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>		
<b>Not 17 Kassa och Bank</b>					
Handkassa		0	6 754		
Bank		2 110 498	138 259		
		<b>2 110 498</b>	<b>145 013</b>		
<b>Not 18 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 430	0	744 842	631 524	238 162
2015 års vinstdisp enligt stämmobeslut				238 162	-238 162
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			199 000	-199 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-124 729	124 729	
Årets resultat					217 757
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>199 430</b>	<b>0</b>	<b>819 113</b>	<b>795 415</b>	<b>217 757</b>

cc

Noter		2016-12-31	2015-12-31
<b>Not 19</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum
	Stadshypotek	4,15%	2018-06-01
	Swedbank hypotek	1,11%	2016-10-28
	Swedbank hypotek	1,24%	2019-12-20
			Kapitalskuld
			Kapitalskuld
			392 346
			240 372
			2 000 000
			2 632 718
			396 542
			263 884
			0
			660 426
	Kortfristig del av långfristig skuld		27 708
			27 708
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>2 605 010</b>
			<b>632 718</b>
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren	138 540	
<b>Not 20</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Källskatt		14 568
			13 063
			<b>14 568</b>
			<b>13 063</b>
<b>Not 21</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupen el		4 000
	Upplupen värme		36 000
	Upplupna arbetsgivaravgifter		11 860
	Förutbetalda hyror och avgifter		119 149
	Upplupna räntekostnader		1 102
	Upplupet revisionsarvode		10 331
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0
			36 105
			<b>182 442</b>
			<b>165 756</b>
<b>Not 22</b>	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
	Uttagna fastighetsinteckningar		2 912 000
			2 912 000
	Ställda fastighetsinteckningar		2 912 000
			2 912 000
<b>Not 23</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Ansvarsförbindelser		Inga
			Inga
<b>Not 24</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>		
	Förändring av årsavgifter	3 % (6 %)	

cc

Mora den 5 / 4 2017



Bengt Lilja



Britt-Inger Rehn



Lars Forsberg



Mats Bjurström



Nils Lindroth



Per-Olof Holmqvist



Tomas Hjalmarsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 13/4 2017



Karin Fernström  
Av föreningen vald revisor



BoRevision  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Christina Cederlöf**



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Noreberg för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 Brf Noreberg för år 2016 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Falun den 13/4 2017



**Christina Cederlöf**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Karin Fernström

Av föreningen vald revisor

## 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. 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.