



HSB Bostadsrättsförening
Noreberg i Mora

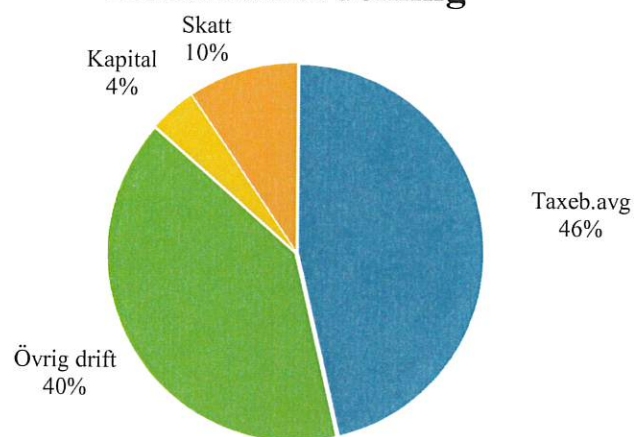
Org.nr. 784400-1052

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

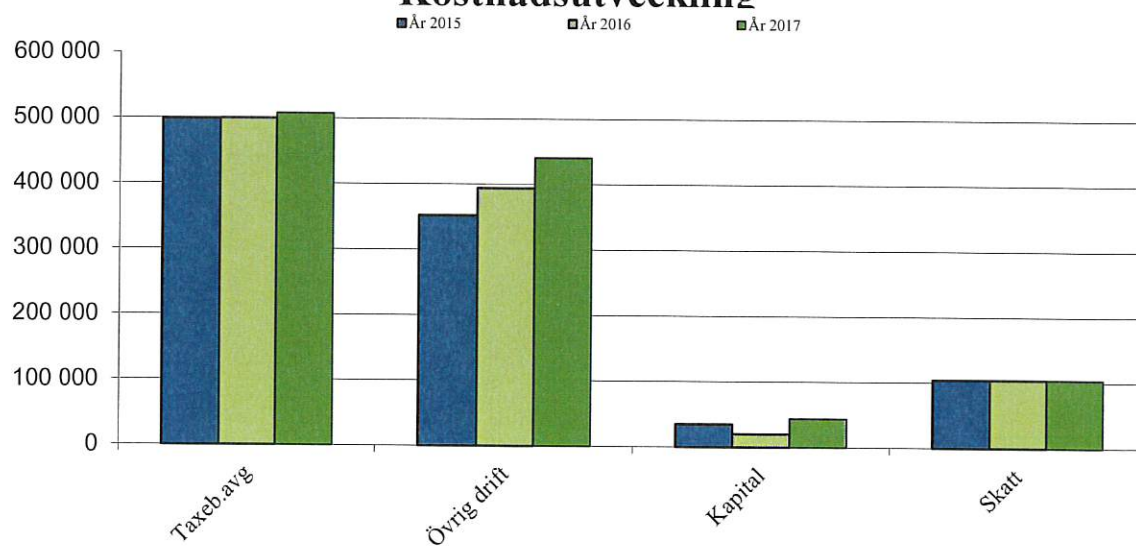
2017-01-01—2017-12-31

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 4/9 2017.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i april 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast år 2017 med 3 %. Styrelsen har fastställt budget för år 2018 och beslutat om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 518 kr/m².

I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39 (37). 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 3 (0) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11. I stämman deltog 16 (18) medlemmar.

04

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, Per-Olof Holmqvist, Lars Forsberg och Bengt Lilja.

Styrelsen har under året hållit 5(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.

PK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

- Renovering av avloppsstammar

Planerat underhåll

- Byte av tvättmaskin
- Oljning av entrétrappor och ytterdörrar

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
- Byte av exteriörbelysning 2014
- Kondensskydd av fyra förråd 2014
- Målning av plåthuvar på taken 2015
- Målning av belysningsstolpar 2015
- Nya brevlådor 2016
- Frånluftsfläkt i sophuset 2016
- Datoriserad undercentral inkl tryckkärl, avgasningsutrustning och filter 2016
- Byte av samtliga radiatorermostater 2016
- Fjärravläsning av vattenförbrukningen 2016
- Reparation av dagvattenbrunn (10 A) 2016

GH

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1489	1 402	1 360	1 360	1 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	218	238	84	51
Avgiftsnivå kr/kvm	518	503	475	475	465
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	323	288	262	225	232
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	893	926	232	557	562
Soliditet %	42	39	61	43	42
Likviditet i %	202	522	255	392	346
Genomsnittlig skuldränta i %	1,73	3,22	3,13	3,33	4,17

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 430	0	819 113	795 415	217 757
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				217 757	-217 757
Avgår avsättning till yttre fond enl. fastställd budget			100 000	-100 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					269 519
Belopp vid årets slut	199 430	0	919 113	913 172	269 519

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 013 172
Årets resultat	269 519
Reservering till yttre fond enligt fastställd budget	-100 000
Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	1 182 690

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 182 690
--------------------------------	------------------

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

OK

Resultaträkning		2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 488 971	1 402 166
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 921	7 426
Summa rörelseintäkter		1 499 892	1 409 592
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-975 657	-905 016
Planerat underhåll	Not 5	0	-124 729
Övriga externa kostnader	Not 6	-22 506	-30 519
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-53 557	-61 665
Avskrivningar	Not 8	-135 452	-51 440
Summa rörelsekostnader		-1 187 172	-1 173 369
Rörelseresultat		312 720	236 224
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	679	1 875
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-43 880	-20 342
Summa finansiella poster		-43 201	-18 467
Resultat efter finansiella poster / före skatt		269 519	217 757
Årets resultat		269 519	217 757
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		269 519	217 757
<i>Avsättning till yttre fond enligt budget/underhållsplan</i>		-100 000	-199 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		0	124 729
Årets överskott		169 519	143 486

OK

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	4 006 884	2 158 636
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	31 250
		<u>4 006 884</u>	<u>2 189 886</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		4 007 384	2 190 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 344 866	558 537
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 241	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	25 055	12 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	40 590	45 326
		<u>1 414 752</u>	<u>615 964</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	300 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 17	44 619	2 110 498
		<u>44 619</u>	<u>2 110 498</u>
Summa omsättningstillgångar		1 459 372	3 026 463
Summa tillgångar		5 466 756	5 216 849

OK

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		199 430	199 430
Yttre underhållsfond		919 113	819 113
		<u>1 118 543</u>	<u>1 018 543</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		913 172	795 415
Årets resultat		269 519	217 757
		<u>1 182 690</u>	<u>1 013 172</u>
Summa eget kapital		2 301 233	2 031 715
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 443 964	2 605 010
		<u>2 443 964</u>	<u>2 605 010</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		94 376	27 708
Leverantörsskulder		108 570	115 065
Fond för inre underhåll		270 855	240 341
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	12 768	14 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	234 990	182 442
		<u>721 558</u>	<u>580 124</u>
Summa skulder		3 165 522	3 185 134
Summa eget kapital och skulder		5 466 756	5 216 849

OK

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	312 720	236 224
Avskrivningar	135 452	51 440
Erhållen ränta	679	1 875
Erlagd ränta	-43 880	-20 342
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	404 971	269 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 459	-4 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 435	58 532
Kassaflöde från löpande verksamhet	533 946	323 130
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 952 450	-604 519
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 952 450	-604 519
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-161 046	1 972 292
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-161 046	1 972 292
Årets kassaflöde	-1 579 550	1 690 903
Likvida medel vid årets början	2 969 036	1 278 133
Likvida medel vid årets slut	1 389 486	2 969 036

QH

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 driftdueligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,9% Relining har aktiverats i juli

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 budget. 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 7 687 per hus.

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

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

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.

OK

Noter		2017	2016
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter	1 473 084	1 389 876
	Hyror (inkl bortfall)	27 000	27 000
	Övriga intäkter	30 887	27 291
		<u>1 530 971</u>	<u>1 444 167</u>
	Avsatt till inre fond	-42 001	-42 001
		<u>1 488 971</u>	<u>1 402 166</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ågarbonus	10 921	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	7 426
		<u>10 921</u>	<u>7 426</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	139 698	132 985
	Löpande underhåll	66 576	16 063
	Taxebundna kostnader:		
	El	48 527	51 521
	Uppvärmning	336 598	332 691
	Vatten	72 770	67 324
	Sophämtning	49 365	47 805
	Fastighetsavgift/skatt	104 242	104 242
	Förvaltningskostnader	88 356	86 675
	Övriga driftskostnader	69 525	65 710
		<u>975 657</u>	<u>905 016</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll mark	0	124 729
		<u>0</u>	<u>124 729</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 028	9 959
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 740	1 330
	Extern revision	8 538	8 313
	Övriga externa kostnader	10 200	10 917
		<u>22 506</u>	<u>30 519</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	30 000	30 000
	Mötesarvode	8 800	14 800
	Övriga ersättningar	2 000	2 000
	Arvode internrevisor	2 000	2 000
		<u>42 800</u>	<u>48 800</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	33
		<u>0</u>	<u>33</u>
	Sociala kostnader	10 757	12 833
	Summa personalkostnader	53 557	61 665

Föreningen har inga anställda.

92

Noter		2017	2016
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	135 452	51 440
		<u>135 452</u>	<u>51 440</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	675	1 760
	Ränteintäkter skattekonto	4	115
		<u>679</u>	<u>1 875</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	43 880	20 342
		<u>43 880</u>	<u>20 342</u>

QR

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 087 706	4 514 437			
Årets investeringar	1 983 700	573 269			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 071 406	5 087 706			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-3 015 896	-2 964 456			
Årets avskrivningar	-135 452	-51 440			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 151 348	-3 015 896			
Ingående anskaffningsvärde mark	86 826	86 826			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	86 826	86 826			
Bokfört värde	4 006 884	2 158 636			
Taxeringsvärde					
Byggnad	9 774 000	9 774 000			
Mark	4 125 000	4 125 000			
Taxeringsvärde totalt	13 899 000	13 899 000			
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott					
Vid årets början	31 250	0			
Årets anskaffningar	1 952 450	31 250			
Omklassificering	-1 983 700	0			
	0	31 250			
Not 13 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
	500	500			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	21 871	8 917			
Skattefordringar	3 184	3 184			
	25 055	12 101			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda fastighetsförsäkring	39 496	37 194			
Förutbetalda kabel-TV	1 094	7 153			
Upplupna ränteintäkter	0	979			
	40 590	45 326			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Kortfristig placering i HSB Dalarna	0	300 000			
	0	300 000			
Not 17 Kassa och Bank					
Bank	44 619	2 110 498			
	44 619	2 110 498			
Not 18 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	199 430	0	819 113	795 415	217 757
2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut				217 757	-217 757
Avgår avsättning till yttre fond enl. fastställd budget			100 000	-100 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					269 519
Belopp vid årets slut	199 430	0	919 113	913 172	269 519

Noter			2017-12-31	2016-12-31
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld
	Stadshypotek	4,15%	2018-06-01	388 150
	Swedbank hypotek	1,14%	2018-01-28	216 860
	Swedbank hypotek	1,24%	2019-12-20	1 933 330
				2 538 340
				2 632 718
	Kortfristig del av långfristig skuld		94 376	27 708
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		2 443 964	2 605 010
	Beräknad amortering under de närmaste 5 åren		471 880	
Not 20	Övriga kortfristiga skulder			
	Källskatt		12 768	14 568
			12 768	14 568
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Upplupen el		4 756	4 000
	Upplupen värme		38 000	36 000
	Upplupna arbetsgivaravgifter		10 155	11 860
	Förutbetalda hyror och avgifter		111 622	119 149
	Upplupna räntekostnader		870	1 102
	Upplupet revisionsarvode		10 331	10 331
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		59 256	0
			234 990	182 442
Not 22	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
	Uttagna fastighetsinteckningar		2 912 000	2 912 000
	Ställda fastighetsinteckningar		2 912 000	2 912 000
Not 23	Eventualförpliktelser			
	Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

04

Mora den 1/3 2018


Bengt Lilja


Britt-Inger Rehn


Lars Forsberg


Mats Bjurström


Nils Lindroth


Per-Olof Holmqvist


Tomas Hjalmarsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 1/3 2018


Karin Fernström
Av föreningen vald revisor


Görgel
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 för år 2017.

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 2017 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 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 professionell 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. Risken 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 eventuella 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 2017 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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 113 2018



Tommy Mårtensson

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.