



HSB Bostadsrättsförening
Noreberg i Mora

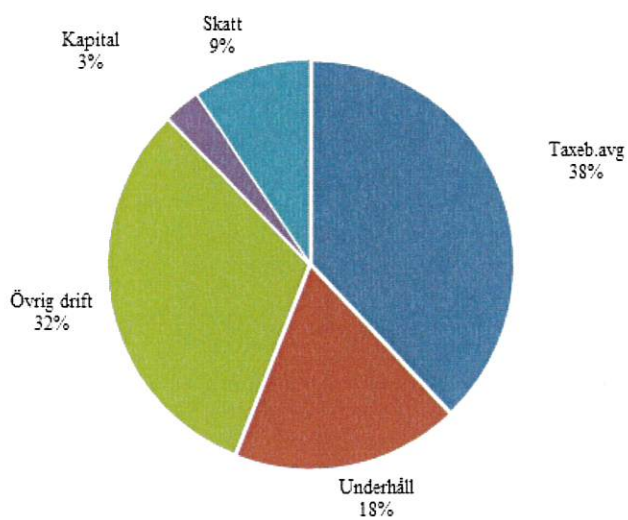
Org.nr. 784400-1052

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

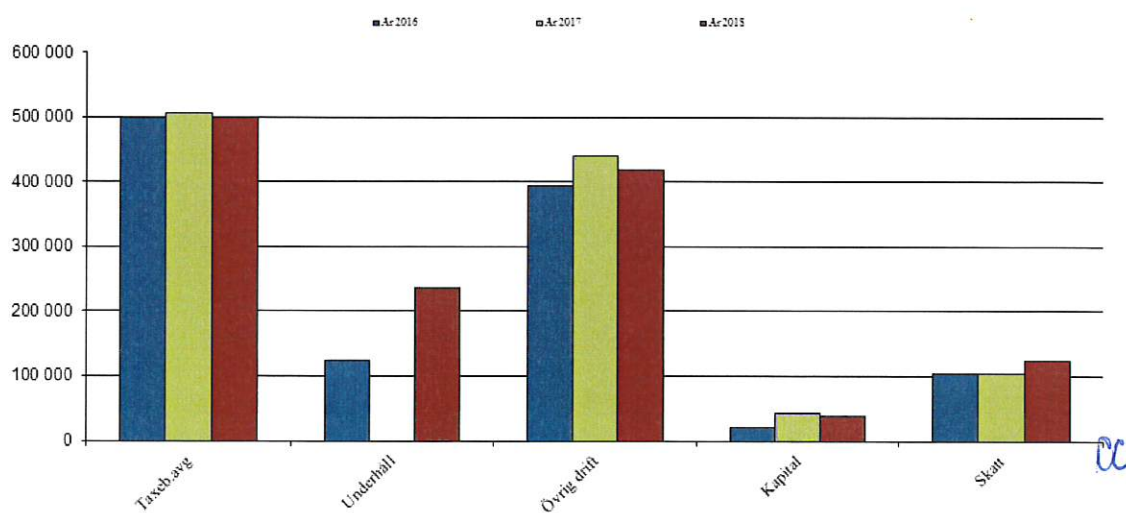
2018-01-01—2018-12-31

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 5 september 2018.

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 2019 och beslutat om att höja årsavgifterna med ytterligare 3 %. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 534 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. I stämman deltog 14 (16) medlemmar.

Föreningen har haft en extra stämma 2018-03-28 där man tog beslut ett av två om nya stadgar *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 5 (5) 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 ej varit tillsatt.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

- Installation digital-tv
- Oljning av entrétrappor och ytterdörrar

Planerat underhåll

- Byte av tvättmaskin

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
- Nya brevlådor 2016
- Frånluftsfläkt i sophuset 2016
- Datoriserad undercentral inkl tryckkärl, avgasningsutrustning och filter 2016
- Byte av samtliga radiatortermostater 2016
- Fjärravläsning av vattenförbrukningen 2016
- Reparation av dagvattenbrunn (10 A) 2016
- Renovering av avloppsstammar (relining) 2017

cc

| Flerårsöversikt | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 492 | 1 489 | 1 402 | 1 360 | 1 360 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 24 | 270 | 218 | 238 | 84 |
| Avgiftsnivå kr/kvm | 518 | 518 | 503 | 475 | 475 |
| Yttre fond kr/kvm | 275 | 323 | 288 | 262 | 225 |
| Lån kr/kvm | 725 | 893 | 926 | 232 | 557 |
| Soliditet % | 47 | 42 | 39 | 61 | 43 |
| Likviditet i % | 172 | 202 | 522 | 255 | 392 |
| Genomsnittlig skuldränta i % | 1,45 | 1,70 | 3,22 | 3,13 | 3,33 |

Förändring i eget kapital

| | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse- avgifter</u> | <u>Yttre underhållsfond</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|---|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 199 430 | 0 | 919 113 | 913 172 | 269 519 |
| 2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut | | | | 269 519 | -269 519 |
| Avgår avsättning till yttre fond enl fastställda budget | | | 100 000 | -100 000 | |
| Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond | | | -236 662 | 236 662 | |
| Årets resultat | | | | | 24 127 |
| Belopp vid årets slut | 199 430 | 0 | 782 451 | 1 319 352 | 24 127 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 319 352 |
| Årets resultat | 24 127 |

Summa till stämmans förfogande 1 343 479

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 1343 479

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

| Resultaträkning | | 2018 | 2017 |
|---|--------|----------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 492 078 | 1 488 971 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 17 587 | 10 921 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 509 665 | 1 499 892 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 4 | -959 973 | -975 657 |
| Periodiskt underhåll | Not 5 | -236 662 | 0 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -22 132 | -22 506 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -60 344 | -53 557 |
| Avskrivningar | Not 8 | -168 515 | -135 452 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 447 626 | -1 187 172 |
| Rörelseresultat | | 62 039 | 312 720 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 0 | 679 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -37 912 | -43 880 |
| Summa finansiella poster | | -37 912 | -43 201 |
| Resultat efter finansiella poster / före skatt | | 24 127 | 269 519 |
| Årets resultat | | 24 127 | 269 519 |
| Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond | | | |
| <i>Årets resultat</i> | | 24 127 | 269 519 |
| <i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade budget</i> | | -100 000 | -100 000 |
| <i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i> | | 236 662 | 0 |
| Årets överskott | | 160 789 | 169 519 <i>cc</i> |

| Balansräkning | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | <u>3 838 369</u> | <u>4 006 884</u> |
| | | 3 838 369 | 4 006 884 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga placeringar | Not 12 | <u>500</u> | <u>500</u> |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 838 869 | 4 007 384 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Betaltjänstkonto HSB Dalarna | | 959 073 | 1 344 866 |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 8 718 | 4 241 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 13 | 34 821 | 25 055 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | <u>40 721</u> | <u>40 590</u> |
| | | 1 043 333 | 1 414 752 |
| <i>Kassa och bank</i> | Not 15 | <u>44 619</u> | <u>44 619</u> |
| | | 44 619 | 44 619 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 087 952 | 1 459 372 |
| Summa tillgångar | | 4 926 821 | 5 466 756 |

cc

Balansräkning **2018-12-31** **2017-12-31**

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

199 430

199 430

Yttre underhållsfond

782 451

919 113

981 881

1 118 543

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 319 352

913 172

Årets resultat

24 127

269 519

1 343 480

1 182 690

Summa eget kapital

2 325 361

2 301 233

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

0

2 443 964

0

2 443 964

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2 059 974

94 376

Leverantörsskulder

88 985

108 570

Aktuella skatteskulder

7 660

0

Fond för inre underhåll

274 512

270 855

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

12 768

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

170 329

234 990

2 601 460

721 558

Summa skulder

2 601 460

3 165 522

Summa eget kapital och skulder

4 926 821

5 466 756

oe

| Kassaflödesanalys | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Rörelseresultat | 62 039 | 312 720 |
| Avskrivningar | 168 515 | 135 452 |
| Erhållen ränta | 0 | 679 |
| Erlagd ränta | -37 912 | -43 880 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 192 642 | 404 971 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -14 374 | -12 459 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -89 892 | 141 435 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 88 376 | 533 946 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -1 952 450 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | 0 | -1 952 450 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | -474 170 | -161 046 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -474 170 | -161 046 |
| Årets kassaflöde | -385 794 | -1 579 550 |
| Likvida medel vid årets början | 1 389 486 | 2 969 036 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 003 692 | 1 389 486 |

W

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 | 2,4% |
|-----------|------|

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 senaste upprättade 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 7 812 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

| Noter | | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| Not 2 | Nettoomsättning | | |
| | Årsavgifter | 1 473 084 | 1 473 084 |
| | Hyror (inkl bortfall) | 27 000 | 27 000 |
| | Övriga intäkter | 33 995 | 30 887 |
| | | <u>1 534 079</u> | <u>1 530 971</u> |
| | Avsatt till inre fond | -42 001 | -42 001 |
| | | <u>1 492 078</u> | <u>1 488 971</u> |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | | |
| | Ågarbonus | 8 223 | 10 921 |
| | Återbäring Dalarnas försäkringsbolag | 9 364 | 0 |
| | | <u>17 587</u> | <u>10 921</u> |
| Not 4 | Drift | | |
| | Fastighetsskötsel, besiktningar mm | 137 665 | 139 698 |
| | Löpande underhåll | 25 325 | 66 576 |
| | Taxebundna kostnader: | | |
| | El | 54 930 | 48 527 |
| | Uppvärmning | 323 432 | 336 598 |
| | Vatten | 66 402 | 72 770 |
| | Sophämtning | 55 049 | 49 365 |
| | Fastighetsavgift/skatt | 124 852 | 104 242 |
| | Förvaltningskostnader | 94 400 | 88 356 |
| | Övriga driftskostnader | 77 918 | 69 525 |
| | | <u>959 973</u> | <u>975 657</u> |
| Not 5 | Planerat underhåll | | |
| | Utfört underhåll gemensamma utrymmen | 64 100 | 0 |
| | Utfört underhåll installationer | 110 062 | 0 |
| | Utfört underhåll huskropp utvändigt | 62 500 | 0 |
| | | <u>236 662</u> | <u>0</u> |
| Not 6 | Övriga externa kostnader | | |
| | Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 0 | 2 028 |
| | Kontorsmaterial, tele, porto | 2 319 | 1 740 |
| | Extern revision | 8 913 | 8 538 |
| | Övriga externa kostnader | 10 900 | 10 200 |
| | | <u>22 132</u> | <u>22 506</u> |
| Not 7 | Personalkostnader och arvoden | | |
| | Förtroendevalda | | |
| | Styrelsearvode | 30 000 | 30 000 |
| | Mötesarvode | 13 800 | 8 800 |
| | Övriga ersättningar | 2 000 | 2 000 |
| | Arvode internrevisor | 2 000 | 2 000 |
| | | <u>47 800</u> | <u>42 800</u> |
| | Övriga anställda | | |
| | Sociala kostnader | 12 544 | 10 757 |
| | Summa personalkostnader | 60 344 | 53 557 |

cc

| Noter | | 2018 | 2017 |
|---------------|---|----------------|----------------|
| | Föreningen har inga anställda | | |
| Not 8 | Avskrivningar | | |
| | Avskrivningar byggnader och ombyggnader | 168 515 | 135 452 |
| | | <u>168 515</u> | <u>135 452</u> |
| Not 9 | Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| | Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar | 0 | 675 |
| | Ränteintäkter skattekonto | 0 | 4 |
| | | <u>0</u> | <u>679</u> |
| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| | Räntekostnader långfristiga skulder | 33 329 | 43 880 |
| | Övriga finansiella kostnader | 4 633 | 0 |
| | | <u>37 962</u> | <u>43 880</u> |

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|---|-------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Not 11 Byggnader och mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 7 071 406 | 5 087 706 | | | |
| Årets investeringar | 0 | 1 983 700 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 7 071 406 | 7 071 406 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader | -3 151 348 | -3 015 896 | | | |
| Årets avskrivningar | -168 515 | -135 452 | | | |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 319 863 | -3 151 348 | | | |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 86 826 | 86 826 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark | 86 826 | 86 826 | | | |
| Bokfört värde | 3 838 369 | 4 006 884 | | | |
| Taxeringsvärde | | | | | |
| Byggnad | 12 687 000 | 9 774 000 | | | |
| Mark | 3 960 000 | 4 125 000 | | | |
| Taxeringsvärde totalt | 16 647 000 | 13 899 000 | | | |
| Not 12 Långfristiga placeringar | | | | | |
| Andel i HSB Dalarna | 500 | 500 | | | |
| | 500 | 500 | | | |
| Not 13 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 34 821 | 21 871 | | | |
| Skattefordringar | 0 | 3 184 | | | |
| | 34 821 | 25 055 | | | |
| Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetald fastighetsförsäkring | 40 721 | 39 496 | | | |
| Förutbetald kabel-TV | 0 | 1 094 | | | |
| | 40 721 | 40 590 | | | |
| Not 15 Kassa och Bank | | | | | |
| Bank | 44 619 | 44 619 | | | |
| | 44 619 | 44 619 | | | |
| Not 16 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 199 430 | 0 | 919 113 | 913 172 | 269 519 |
| 2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut | | | | 269 519 | -269 519 |
| Avgår avsättning till yttre fond enl fastställda budget | | | 100 000 | -100 000 | |
| Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond | | | -236 662 | 236 662 | |
| Årets resultat | | | | | 24 127 |
| Belopp vid årets slut | 199 430 | 0 | 782 451 | 1 319 352 | 24 127 |

cc

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats | Konv.datum | Kapitalskuld | Kapitalskuld |
|--|-----------|------------|--------------|------------------|
| Stadshypotek 17-18898-484353 | 4,15% | 2018-06-01 | 0 | 388 150 |
| Swedbank hypotek 2856087842 | 1,19% | 2019-01-28 | 193 312 | 216 860 |
| Swedbank hypotek 2858585066 | 1,24% | 2019-12-20 | 1 866 662 | 1 933 330 |
| | | | 2 059 974 | 2 538 340 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | 90 180 | 94 376 |
| Nästa års låneomsättning uppgår till | | | 1 969 794 | 0 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 0 | 2 443 964 |
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | | | 360 720 | 377 504 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån) | | | 1 609 074 | 2 066 460 |

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------|----------|---------------|
| Källskatt | 0 | 12 768 |
| | <u>0</u> | <u>12 768</u> |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupen el | 4 706 | 4 756 |
| Upplupen värme | 38 000 | 38 000 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 632 | 10 155 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 113 846 | 111 622 |
| Upplupna räntekostnader | 814 | 870 |
| Upplupet revisionsarvode | 12 331 | 10 331 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 59 256 |
| | <u>170 329</u> | <u>234 990</u> |

Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckningar | 2 912 000 | 2 912 000 |
|------------------------|-----------|-----------|

cc

Mora den 30/5 2019


Bengt Lilja


Britt-Inger Rehn


Lars Forsberg


Mats Bjurström


Nils Lindroth


Per-Olof Holmqvist


Tomas Hjalmarsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10.6 2019


Karin Fernström
Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Noreberg för år 2018.

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 2018 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 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.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 2018 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 ~~10~~ / 6 2019


Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



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 nottförteckning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Noreberg



| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 151 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Investeringsbehov | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 725 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 1% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 156 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | Tomträtt Nej | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|  | Årsavgift 518 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |