



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Noreberg i Mora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Noreberg i Mora med säte i Mora org.nr. 784400-1052 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Noret 488:4	1962-01-01	1962

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2843
9	garageplatser	0
<b>Totalt 42 objekt</b>		<b>2843</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 3 rok, 14 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Nils Lindroth	Ordförande	2015-05-28	2022-06-21
Lena Grudd	Ordförande	2022-06-21	
Mats Bjurström	Ledamot	2015-05-28	
Lars Forsberg	Ledamot	2015-05-28	
Bengt Lilja	Ledamot	2015-05-28	2022-06-21
Jens Törnberg	Ledamot	2019-07-01	
Tomas Hjalmarsson	Ledamot	2015-05-28	
Jörgen Mattsson	Ledamot	2022-06-21	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Grudd, Jens Törnberg och Tomas Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lars Forsberg, Lena Grudd, Tomas Hjalmarsson och Jörgen Mattsson två i förening.

Revisorer har varit: Britt-Inger Rehn med Karin Fernström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Ann-Marie Forsberg (sammankallande) och Maud Olsson, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i G:a Noretskolan 2022-06-21. På stämman deltog 17 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%. Budgeten för 2023 är fastställd och årsavgiften kommer vara oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-19.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installation av rörelsevakter och byte till LED-lampor i gemensamhetsutrymmen. All utomhusbelysning är bytt till LED. Sophuset är inrett efter gällande miljölagstiftning.
2021	Reparation och målning av fasaderna hus C, D och E.
2019	Renovering av golv i tvättstuga, korridor och WC.
2017	Renovering av avloppsstammar.
2016	Byte av samtliga radiatortermostater, Datoriserad undercentral inkl. tryckkärl, avgasningsutrustning och filter.
2003-2012	Byte fönster och balkongdörrar. Fjärrvärme. Byte värmekulvertar och kallvattenledningar. Ombyggnad pannrum till gillestuga. Farstu till gillestuga.
1993-1998	Ombyggnad förråd, nytt sophus. Byte ventiler till element. Byte av ytterdörrar och trappor. Byte yttertak.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2023 kommer ett nytt energisnålt torkskåp och föreningen har investerat i tre robotgräsklippare.

Föreningen planerar längre fram att åtgärda asfalten och fasaderna på 4orna samt investera i solceller.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har en bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Vi ser redan nu en positiv effekt av de investeringar vi gjort gällande eleffektiviseringar. Vår målsättning är att förvalta så effektivt som möjligt för att hålla nere månadsavgiften.

Föreningen har haft en medlemsaktivitet och det är en städdag i maj.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	184	183	179	140	151
Skuldsättning, kr/kvm	598	629	661	693	725
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	175	171	155	161	156
Driftskostnad, kr/kvm	400	364	351	370	345
Årsavgifter, kr/kvm	583	566	553	534	518
Totala intäkter, kr/kvm	608	576	560	539	531
Nettoomsättning, tkr	1 714	1 639	1 586	1 533	1 492
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	124	113	-213	24
Soliditet, %	54	50	48	47	42

### Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	199 430	0	0	199 430
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	74 676	0	25 156	99 832
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>274 106</b>	<b>0</b>	<b>25 156</b>	<b>299 262</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 951 126	124 415	-25 156	2 050 385
Årets resultat, kr	124 415	-124 415	245 945	245 945
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 075 541</b>	<b>0</b>	<b>220 789</b>	<b>2 296 330</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 349 647</b>	<b>0</b>	<b>245 945</b>	<b>2 595 592</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 91 000 kr samt ianspråktagande skett med 65 844 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 075 541
Årets resultat, kr	245 945
Reservation till underhållsfond, kr	-91 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	65 844
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 296 330</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 296 330</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 713 947	1 638 716
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 308	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 727 255</b>	<b>1 638 716</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 137 541	-1 036 271
Planerat underhåll	Not 5	-65 844	-221 975
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 137	-55 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 475	-173 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 462 996</b>	<b>-1 487 465</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>264 259</b>	<b>151 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 795	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-21 109	-26 836
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 314</b>	<b>-26 836</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>245 945</b>	<b>124 415</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-91 000	-67 000
Disposition underhållsfond		65 844	221 975
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-25 156	154 975
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>220 789</b>	<b>279 390</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 3 549 586	3 762 061
Mark	Not 11 86 826	86 826
	<u>3 636 412</u>	<u>3 848 887</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>3 636 912</u>	<u>3 849 387</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 9 871	11 073
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 060 543	692 698
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 18 875	15 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>62 453</u>	<u>55 257</u>
	<u>1 151 742</u>	<u>774 836</u>
Kassa och bank	Not 15 44 619	44 619
Summa omsättningstillgångar	<u>1 196 361</u>	<u>819 456</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>4 833 273</b></u>	<u><b>4 668 843</b></u>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 430	199 430
Underhållsfond		99 832	74 676
		<u>299 262</u>	<u>274 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 050 385	1 951 126
Årets resultat		245 945	124 415
		<u>2 296 329</u>	<u>2 075 541</u>
Summa eget kapital		<u>2 595 591</u>	<u>2 349 647</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>0</u>	1 599 990
		0	<u>1 599 990</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 699 290	189 480
Leverantörsskulder		17 246	16 091
Fond för inre underhåll		289 437	276 904
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 234	19 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>218 475</u>	<u>217 205</u>
		<u>2 237 682</u>	<u>719 206</u>
Summa skulder		<u>2 237 682</u>	<u>2 319 196</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>4 833 273</b></u>	<u><b>4 668 843</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	245 945	124 415
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	212 475	173 938
Kassaflöde från löpande verksamhet	458 419	298 353
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 061	-25 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 666	-18 502
Kassaflöde från löpande verksamhet	458 025	254 064
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-517 942
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-517 942
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-90 180	-90 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 180	-90 180
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>367 845</b>	<b>-354 058</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>737 318</b>	<b>1 091 376</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 105 163</b>	<b>737 318</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,8 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 658 220	1 609 932
Hyror	27 000	27 000
Övriga avgifter	64 944	42 835
Övriga intäkter	5 783	950
Bruttoomsättning	<u>1 755 947</u>	<u>1 680 717</u>
Avsatt till inre fond	-42 001	-42 001
	<b>1 713 947</b>	<b>1 638 716</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	13 308	0
	<b>13 308</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	147 994	137 927
Reparationer	36 140	18 056
El	70 218	54 218
Uppvärmning	340 558	346 829
Vatten	86 007	85 521
Sophämtning	69 202	53 308
Övriga avgifter	131 734	98 895
Förvaltningskostnader	114 350	105 332
Fastighetsavgift	122 835	121 595
Övriga driftskostnader	18 502	14 590
	<b>1 137 541</b>	<b>1 036 271</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	65 844	221 975
	<b>65 844</b>	<b>221 975</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	33 630	42 650
Övriga arvoden	3 000	2 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	730	0
Sociala kostnader	7 777	8 631
	<b>47 137</b>	<b>55 281</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	212 475	173 938
	<b>212 475</b>	<b>173 938</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 777	0
Ränteintäkter skattekonto	18	0
	<b>2 795</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	20 749	26 476
Övriga finansiella kostnader	360	360
	<b>21 109</b>	<b>26 836</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	7 589 348	7 071 406
Årets nyanskaffning	0	517 942
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 589 348	7 589 348
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 827 287	-3 653 349
Årets avskrivningar	-212 475	-173 938
Utgående avskrivningar	-4 039 762	-3 827 287
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 549 586</b>	<b>3 762 061</b>
Taxeringsvärde för Noret 488:4 i Mora. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder småhus	12 517 000	12 517 000
Byggnad - lokaler	12 517 000	12 517 000
Mark - bostäder småhus	3 861 000	3 861 000
Mark - lokaler	3 861 000	3 861 000
Taxeringsvärde totalt	16 378 000	16 378 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 826	86 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 826	86 826
<b>Bokfört värde</b>	<b>86 826</b>	<b>86 826</b>
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 871	11 073		
		<b>9 871</b>	<b>11 073</b>		
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		3 049	3 049		
Skattekonto		15 826	12 759		
		<b>18 875</b>	<b>15 808</b>		
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		44 619	44 619		
		<b>44 619</b>	<b>44 619</b>		
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	199 430	74 676	1 951 126	124 415
Omföring av årets resultat enligt årstämma				124 415	-124 415
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-65 844	65 844	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			91 000	-91 000	
Årets resultat					245 945
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>199 430</b>	<b>99 832</b>	<b>2 050 385</b>	<b>245 945</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2856087842	3,51%	2023-04-28	99 300	23 512
Swedbank	2858585066	1,12%	2023-12-07	1 599 990	66 668
				1 699 290	90 180
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					1 248 390
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 912 000	2 912 000
<i>varav frigjorda</i>				400 000	400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>2 512 000</b>	<b>2 512 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				90 180	90 180
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 609 110	99 300
				<b>1 699 290</b>	<b>189 480</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				4 777	6 970
Källskatt				8 457	12 555
				<b>13 234</b>	<b>19 525</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				130 826	137 476
Upplupna räntekostnader				689	564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				86 960	79 165
				<b>218 475</b>	<b>217 205</b>

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Mora, 2023- -

Digitalt signerad av

.....  
Tomas Hjalmarsson.....  
Jens Törnberg.....  
Jörgen Mattsson.....  
Lars Forsberg.....  
Lena Grudd.....  
Mats Bjurström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....  
Britt Inger Rehn.....  
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Noreberg i Mora för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Noreberg i Mora för räkenskapsåret 2022 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. 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.

Mora

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Inger Rehn  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Noreberg i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA GRUDD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 20:13:11



**TOMAS HJALMARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:46:44



**JÖRGEN MATTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:53:06



**MATS BJURSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 19:56:47



**LARS FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 12:46:12



**JENS TÖRNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 20:13:45



**BRITT-INGER REHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 13:23:01



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:58:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Noreberg i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT-INGER REHN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 15:59:15

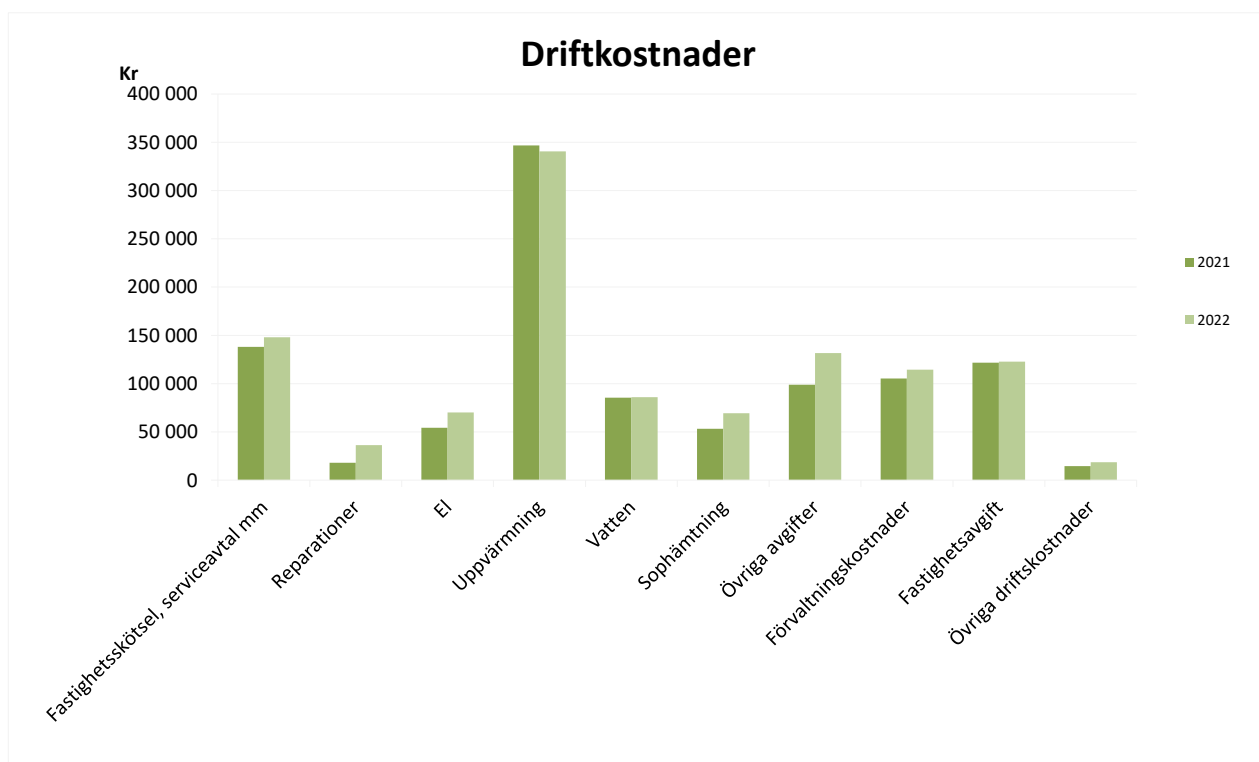
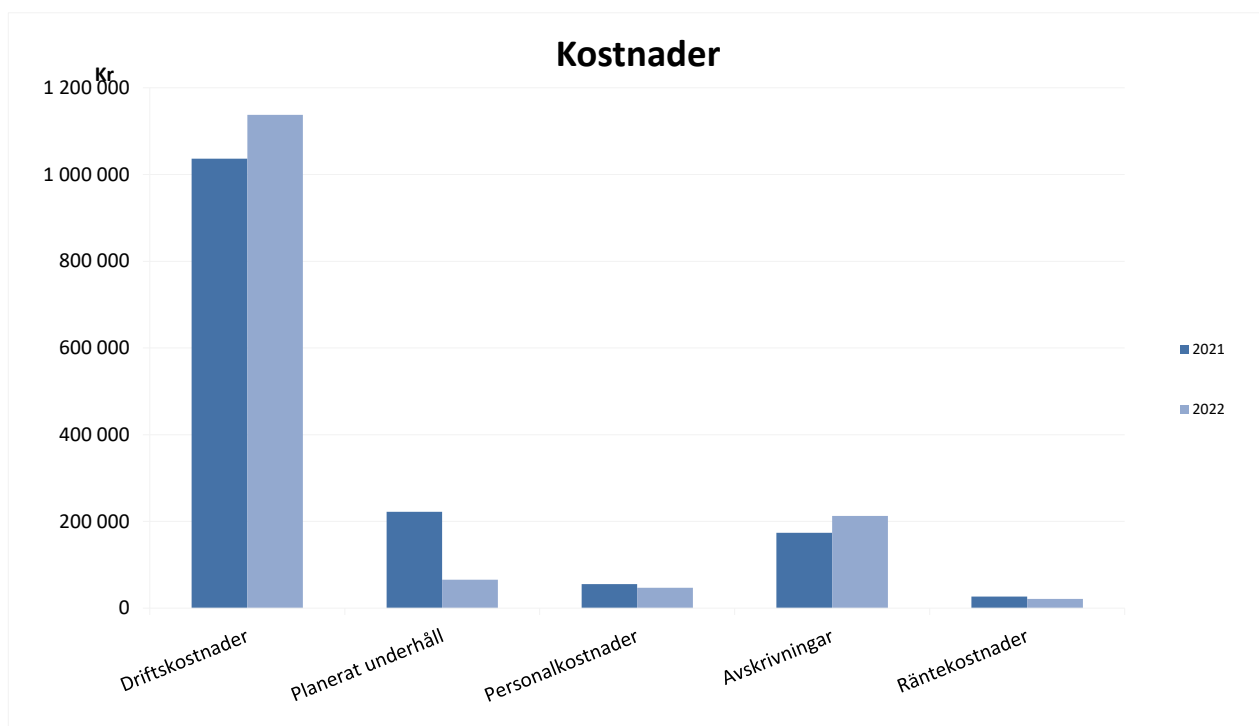


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 09:59:42







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Noreberg i Mora



184

KR/KVM

SPARANDE



598

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



175

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



583

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 184 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 598 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  175 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 583 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.