



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Grudd	Ordförande
Jörgen Mattsson	Ledamot
Lars Forsberg	Ledamot
Jens Törnberg	Ledamot
Tomas Hjalmarsson	Ledamot
Mats Bjurström	HSB-ledamot

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



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Forsberg, Lena Grudd, Tomas Hjalmarsson och Jörgen Mattsson.

Revisorer har varit: Britt-Inger Rehn vald 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 2023-04-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Åtgärd av asfaltsytor.
2023	Inköp av nytt energisnålt torkskåp samt inköp och installation av tre robotgräsklippare.
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:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror på stora underhållskostnader under året vilka har utförts enligt underhållsplanen. Avlyft från underhållsfonden sker i resultatdispositionen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	155	184	183	179	140
Skuldsättning, kr/kvm	577	598	629	661	693
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	184	175	171	155	161
Årsavgifter, kr/kvm	583	583	566	553	534
Totala intäkter, kr/kvm	604	608	576	560	539
Nettoomsättning, tkr	1 717	1 714	1 639	1 586	1 533
Resultat efter finansiella poster, tkr	-92	246	124	113	-213
Soliditet, %	54	54	50	48	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	199 430	0	0	199 430
Underhållsfond, kr	99 832	0	-99 832	0
S:a bundet eget kapital, kr	299 262	0	-99 832	199 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 050 385	245 945	99 832	2 396 162
Årets resultat, kr	245 945	-245 945	-91 580	-91 580
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 296 330	0	8 252	2 304 582
S:a eget kapital, kr	2 595 592	0	-91 580	2 504 012

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	2 296 330
Årets resultat, kr	-91 580
Reservation till underhållsfond, kr	-91 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	190 832
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 304 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 304 582
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 701 089	1 713 947
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 622	13 308
Summa rörelseintäkter		1 716 711	1 727 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 198 636	-1 137 541
Planerat underhåll	Not 5	-310 270	-65 844
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-80 793	-47 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-220 845	-212 475
Summa rörelsekostnader		-1 810 544	-1 462 996
Rörelseresultat		-93 833	264 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	25 930	2 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-23 677	-21 109
Summa finansiella poster		2 253	-18 314
Årets resultat		-91 580	245 945
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-91 000	-91 000
Disposition underhållsfond		190 832	65 844
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		99 832	-25 156
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		8 252	220 789

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	3 337 111	3 549 586
Mark	Not 11	86 826	86 826
Inventarier	Not 12	135 123	0
		<u>3 559 060</u>	<u>3 636 412</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 559 560</u>	<u>3 636 912</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	9 871
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		388 468	1 060 543
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	73 723	18 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 213	62 453
		<u>548 404</u>	<u>1 151 742</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	544 000	0
Kassa och bank	Not 17	8 484	44 619
Summa omsättningstillgångar		<u>1 100 889</u>	<u>1 196 361</u>
Summa tillgångar		<u>4 660 449</u>	<u>4 833 273</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		199 430	199 430
Underhållsfond		0	99 832
		<u>199 430</u>	<u>299 262</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 396 162	2 050 385
Årets resultat		-91 580	245 945
		<u>2 304 582</u>	<u>2 296 330</u>
Summa eget kapital		<u>2 504 012</u>	<u>2 595 592</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	1 640 000	1 699 290
Leverantörsskulder		11 025	17 246
Fond för inre underhåll		249 458	289 437
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	21 601	13 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	<u>234 353</u>	<u>218 475</u>
		2 156 437	2 237 682
Summa skulder		<u>2 156 437</u>	<u>2 237 682</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 660 450</u>	<u>4 833 274</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-91 580	245 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	220 845	212 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	129 265	458 419
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 737	-9 061
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-21 955	8 666
Kassaflöde från löpande verksamhet	38 574	458 025
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-143 493	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-143 493	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-59 290	-90 180
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-59 290	-90 180
Årets kassaflöde	-164 209	367 845
Likvida medel vid årets början	1 105 162	737 317
Likvida medel vid årets slut	940 952	1 105 162

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 %

Inventarier 10,0 %

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 658 220	1 658 220
Hyror	15 809	27 000
Övriga avgifter	64 944	64 944
Övriga intäkter	4 117	5 783
Bruttoomsättning	<u>1 743 090</u>	<u>1 755 947</u>
Avsatt till inre fond	-42 001	-42 001
	1 701 089	1 713 947
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	15 622	0
Återbäring försäkringsbolag	0	13 308
	<u>15 622</u>	<u>13 308</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	141 202	147 994
Reparationer	48 483	36 140
El	46 308	70 218
Uppvärmning	389 946	340 558
Vatten	87 850	86 007
Sophämtning	73 964	69 202
Övriga avgifter	144 271	131 734
Förvaltningskostnader	114 372	114 350
Fastighetsavgift	122 835	122 835
Övriga driftskostnader	29 405	18 502
	<u>1 198 636</u>	<u>1 137 541</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	232 666	0
Underhåll enligt plan	77 604	65 844
	<u>310 270</u>	<u>65 844</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	43 500	33 630
Övriga arvoden	23 600	3 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	0	730
Sociala kostnader	11 693	7 777
	<u>80 793</u>	<u>47 137</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	212 475	212 475
Inventarier	8 370	0
	<u>220 845</u>	<u>212 475</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	25 352	2 777
Ränteintäkter skattekonto	578	18
	<u>25 930</u>	<u>2 795</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	23 137	20 749
Övriga finansiella kostnader	540	360
	<u>23 677</u>	<u>21 109</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 589 348	7 589 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 589 348	7 589 348
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 039 762	-3 827 287
Årets avskrivningar	-212 475	-212 475
Utgående avskrivningar	-4 252 237	-4 039 762
Bokfört värde	3 337 111	3 549 586
Taxeringsvärde för Noret 488:4 i Mora. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 517 000	12 517 000
	12 517 000	12 517 000
Mark - bostäder hyreshus	3 861 000	3 861 000
	3 861 000	3 861 000
Taxeringsvärde totalt	16 378 000	16 378 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	86 826	86 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 826	86 826
Bokfört värde	86 826	86 826
Not 12 Inventarier		
Årets investeringar	143 493	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 493	0
Årets avskrivningar	-8 370	0
Utgående avskrivningar	-8 370	0
Bokfört värde	135 123	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	9 871			
	0	9 871			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	3 049	3 049			
Skattekonto	34 758	15 826			
Övriga fordringar	35 916	0			
	73 723	18 875			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Handelsbanken, bunden placering. Löptid 2024-03-08, ränta 3,42 %	544 000	0			
Not 17 Kassa och bank					
Bankkonto	8 484	44 619			
	8 484	44 619			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	199 430	99 832	2 050 385	245 945	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			245 945	-245 945	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-190 832	190 832		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		91 000	-91 000		
Årets resultat				-91 580	
Belopp vid årets slut	199 430	0	2 396 162	-91 580	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	2856087842	4,61%	2024-12-30	1 640 000	90 000
				1 640 000	90 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					1 190 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 912 000	2 912 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				2 912 000	2 912 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				90 000	1 699 290
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 550 000	0
				1 640 000	1 699 290
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				8 541	4 777
Källskatt				13 060	8 457
				21 601	13 234
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				149 709	130 826
Upplupna räntekostnader				1 890	689
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				82 754	86 960
				234 353	218 475

Mora, 2024

Digitalt signerad av

.....
Lena Grudd

.....
Jens Törnberg

.....
Jörgen Mattsson

.....
Lars Forsberg

.....
Tomas Hjalmarsson

.....
Mats Bjurström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Britt-Inger Rehn

.....
Tommy Mårtensson



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 2023.

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 2023 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. Revisorernas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 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 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt-Inger Rehn
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-04-07 kl. 20:14:16



TOMAS HJALMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 21:38:09



JÖRGEN MATTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 08:46:00



MATS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 16:27:25



LARS FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 07:34:50



JENS TÖRNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:58:03



BRITT-INGER REHN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 15:30:45



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:12:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-04-29 kl. 16:21:44

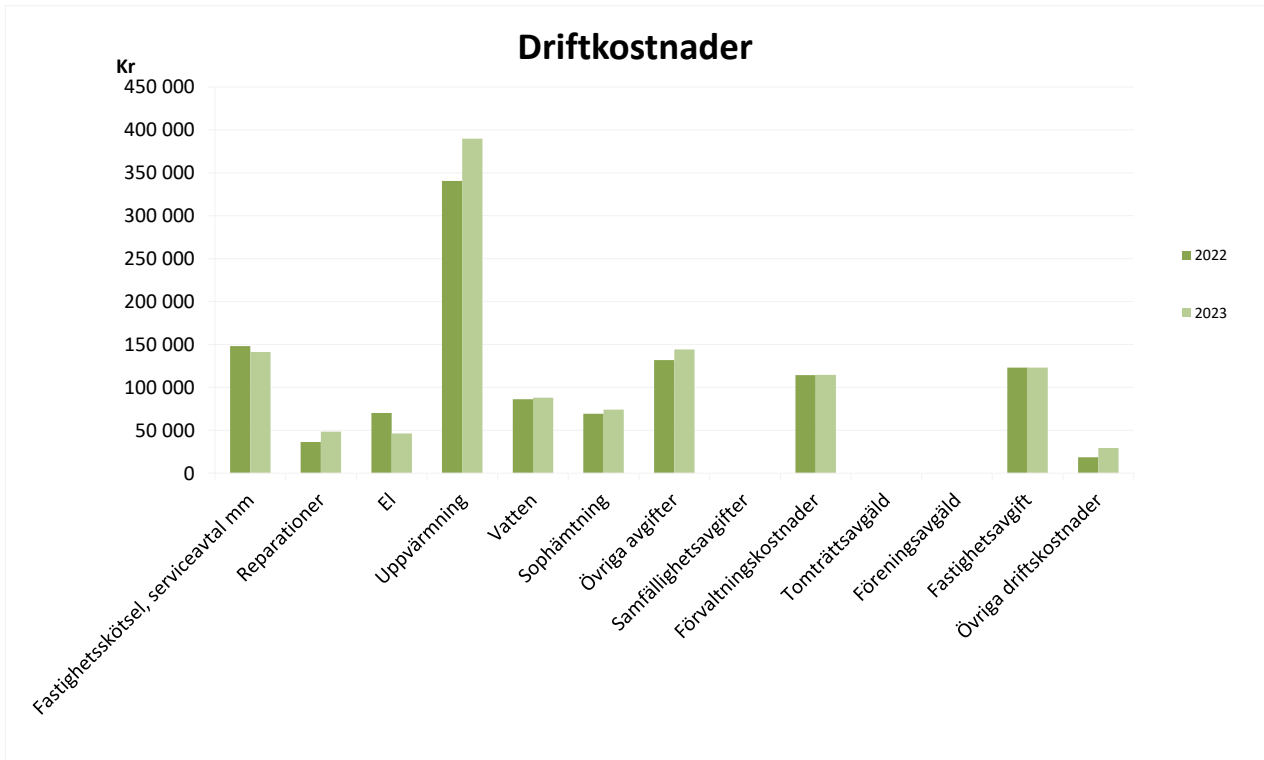
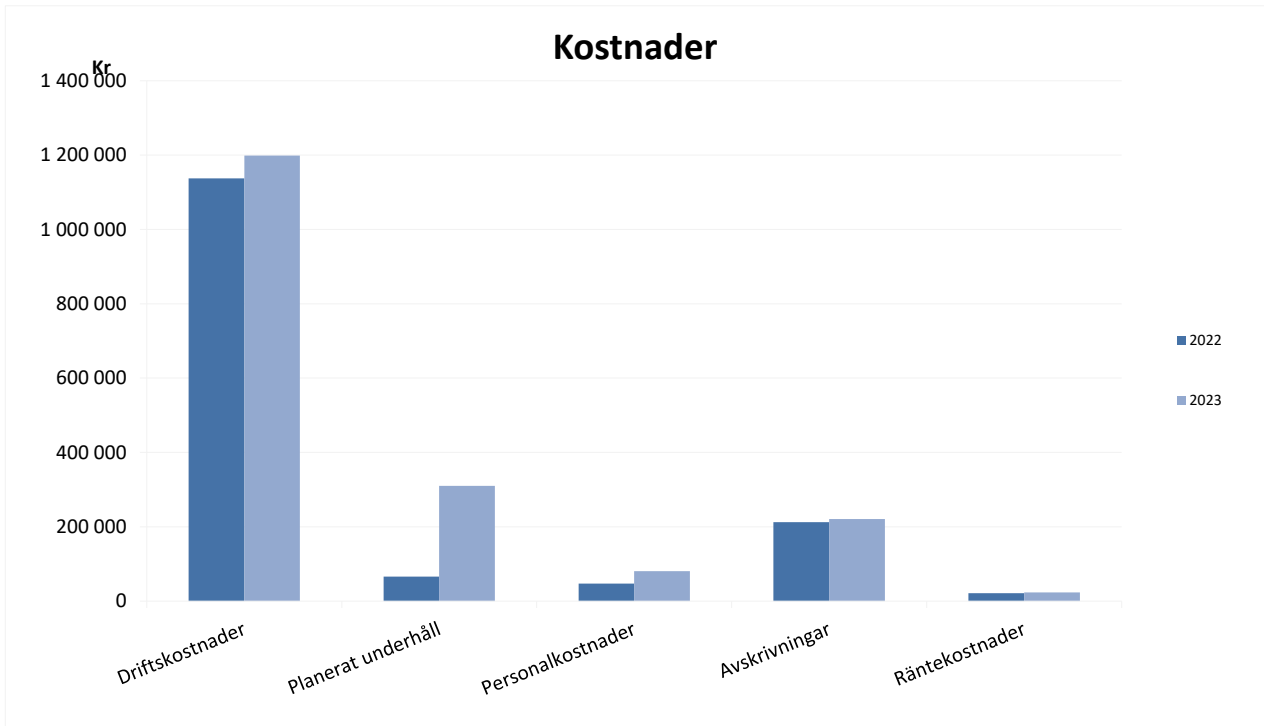


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:14:03







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Noreberg i Mora



155

KR/KVM

SPARANDE



577

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



184

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



583

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 155 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 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.
	Skuldsättning 577 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 184 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 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.