



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Linåkern i Nora får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018



### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-02-02.

Föreningen som har sitt säte i Nora äger fastigheterna Dammen 1, Klöver 1-2, Sådden 1, Tröskan 1 i Nora. Fastigheterna byggdes år 1976. På fastigheten finns 104 bostäder med adresserna Vargtorpsvägen 3 A-N och Rättarvägen 6 -8, 10, 12, 14, 28, 30, 32, 34, 36, 38. På fastigheten finns även två stycken kvartershus, nr 1 och 3.

Föreningens 104 bostäder fördelar sig enligt följande:

24 st	2 r o k	63,5 m <sup>2</sup>
53 st	3 r o k	79,4 m <sup>2</sup>
27 st	4 r o k	93,9 m <sup>2</sup>

Lägenhetsyta: 8 268,5 m<sup>2</sup>

Inom föreningen finns 47 garageplatser, 25 p-platser med motorvärmare, 41 fria parkeringsplatser för gäster och boende, en hyrd handikapplats på övre parkeringen samt två garage avsett för föreningens fordon.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector. Försäkringen inkluderar även bostadsrättstillägg. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2018-08-28.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen samt lokalvården har skötts av egenanställd vicevärd och fastighetsskötare.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Tillbyggnad Kvartersgård	2007
Helreovering tvättstuga 1 & 2 samt motions rum	2008
Installation fibernätverk	2008
Helreovering tvättstuga 3	2009
Helreovering samtliga garagelängor/utvändigt	2009
Asfaltering, byte av betäckningar hela området	2010
Tilläggsisolering vindar	2010
Byte takplåt samtliga fristående förråd	2011
Bokningssystem/tillgänglighetsanpassning	2011
Helreovering bastu och solarium	2013
Panelbyte och ommålning av de grå husen	2014
Takreovering	2016-2017
Byte av varmvattenberedare	2016-2017 <i>hw</i>



### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 134 (130) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 11 (9) lägenhetsöverlåtelser, varav två genom gåva.

### **Styrelsen**

Britha Engström	ordförande
Gunilla Bäckström	vice ordförande
Ylva Högberg Berne	sekreterare
Olaf Krummel	ledamot, arbetsmiljöansvarig
Göte Gustavsson	ledamot, vice sekreterare
Marika Johansson	ledamot, aktivitetsansvarig
Sture Johansson	ledamot, miljöansvarig
Susanne Gustavsson	ledamot, aktivitetsansvarig
Gunnar Ljungsten	Ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britha Engström, Olaf Krummel, Ylva Högberg Berne och Susanne Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden. Firmatecknare har varit Gunilla Bäckström, Kenneth Larsson, Britha Engström och Göte Gustavsson, två i förening.

### **Styrelsens kunskap**

Carina Fältros, Olaf Krummel, Ylva Högberg Berne, Gunnar Ljungsten, Britha Engström, Susanne Gustavsson samt vicevärden Kenneth Larsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

### **Vicevärd och anställda**

Vicevärd är Kenneth Larsson som är heltidsanställd. Johnny Wiklund är tillsvidareanställd som fastighetsskötare på 75 %, med ett lönebidrag på 79% från Arbetsförmedlingen.

### **Revisor**

Revisor har varit Pentti Harmaala med Göran Ängsved som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Martina Andersson och Britt Argårds. Ordförande för valberedningen har varit Martina Andersson.

### **Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma**

Britha Engström valdes som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma. Som suppleant valdes Gunilla Bäckström.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03 i Lärkeskolans matsal. På stämman deltog 38 (31) medlemmar. Föreningen höll även extrastämma 2018-11-27 i föreningens samlingslokal gällande arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning samt nya stadgar. 17 medlemmar deltog.

### **Underhåll och investeringar**

Under 2018 har panelbyte och målning skett av de gröna husen samt gårdsbyggnader, i samband med målningen så har de gamla fasadarmaturerna bytts ut mot LED-armaturer. Entrepertier i suterränghusen har renoverats för att undvika vattenskador. Återplantering av *hu*



trädd har påbörjats under 2018. Även OVK, (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts under 2018. Telia har bytt ut de äldre modellerna av digitalboxar mot nya. Ett nytt plank monterades på den nedre innergården i samband med målningsentreprenaden och nya trädgårdspaviljonger har köpts in och ska monteras 2019. Efter förslag från medlemmar monterade föreningen även fågelmatningsstationer i området. Upphandling av målning av de gula husen har genomförts under 2018. Byte av terminalbox gällande datanät har inte utförts under året som planerat. Detta pga. avvaktan till samordning med Telia.

Under 2018 har en del lekredskap demonterats efter säkerhetsbesiktning utförd av HSB Mälardalen, planering för nya lekredskap kommer ske under våren 2019. Panelbyte och målning av de gula husen, kvartershus och garage planeras till år 2019 (beräknad kostnad ca 2,3 mkr). Parkeringslinjer till år 2020. Byte lekredskap och renovering av fastighetsförråd till år 2022.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2018. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 642 000 kronor.

### **Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 16 904 463 kr Under året har föreningen amorterat 260 000 kr. Föreningen har planer på att lösa delar av lån under 2019.

Styrelsen beslutade om höjning med 2 % från 2018. Årsavgifterna har under året uppgått till 648 kr/kvm. Inför 2019 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter Styrelsen bedömer att avgifterna inte kommer att behöva höjas de närmsta åren.

### **Föreningsinformation**

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit utbildning och handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Styrelsen har genomfört en planeringskonferens där nyvalda styrelseledamöter gemensamt gick igenom budget, GDPR och underhållsplan. Gunilla Bäckström har deltagit på "Ordförandeutbildning", Sture Johansson och Göte Gustavsson har deltagit på utbildning "Grundläggande styrelseutbildning". Båda utbildningar anordnades av HSB Mälardalen. Olaf Krummel har genomgått "Grundläggande arbetsmiljöutbildning" arrangerad av KursHuset i Stockholm AB. Olaf Krummel och Kenneth Larsson har deltagit på föreläsningen "Lätt att ladda elbilen" arrangerad av HSB Mälardalen. Carina Fältros och Britha Engström har deltagit på Fastigos regionträff i Örebro.

Styrelsen har haft slutmöten med Mastak AB och HSB:s projektledare gällande takentreprenaden samt upphandlingsmöten avseende målning av de gröna husen. Styrelsen har även under hösten haft möte med Home Solutions gällande individuell vattenmätning Styrelsen deltagit på möten med Nora kommun gällande bland annat lastbilsgatan utanför Lingårdens förskola. Styrelsen har hållit två informationsmöten för medlemmar, vår och höst. Föreningen har hållit två träffar för nyinflyttade vår och höst. 37 stycken informationsblad har gått ut i föreningen och tre nummer av föreningens nyhetsblad "Linåkern" har getts ut under året

Föreningen har e-post adress: [kontoret@linakern.nu](mailto:kontoret@linakern.nu)

Föreningen har egen hemsida: [www.linakern.nu](http://www.linakern.nu)

Föreningen har arrangerat två stycken "Pubkvällar", vår och höst samt en "Trivseldag" under hösten. Eftermiddagsfika för daglediga ordnades två gånger under året och adventsfika en 



gång. En våffeldag arrangerades under trivsamma former i föreningens samlingslokal. Föreningen erbjöd medlemmarna även en bussresa till Kristinehamn för att se "Diggiloo", denna aktivitet blev tyvärr inställd pga. för få anmälda. Föreningens festtält lånades ut och sattes upp av föreningsmedlemmarna under Nora kommuns Parkfest som anordnades för alla äldreboenden i Nora, föreningens bidrag blev mycket uppskattat.

### Övrig information från styrelsen

Föreningen har under 2018 överklagat beslutet att ändra gång- och cykelvägen vid Lingårdens förskola till lastbilsgata, föreningens överklagande avslogs. Styrelsen har från den 8 maj 2018 kortat expeditionens öppettider till kl. 18.00. Styrelsen har även beslutat att ta bort akuttelefonen från den 1 juni 2018. Från och med den 1 oktober 2018 så sköter Securitas parkeringskontrollen inom föreningen. Föreningen har antagit nya stadgar, "Normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar, version 5". Föreningen har även under 2018 utfört den uppskattade tjänsten "Bortkörning av grovsopor och trädgårdsavfall" ungefär varannan vecka.

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning tkr	5 468	5 456	5 273	5 267	5 188
Resultat efter finansiella poster tkr	-147	873	1 650	1 927	516
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	39%	38%	36%	32%	28%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	648	635	623	623	611
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 044	2 076	2 107	2 138	2 170
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	39	45	54	66	83
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	48%	55%	56%	61%	65%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	78	90	91	87	190

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

#### Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	5 638 453
Rörelsekostnader (-)	-5 482 142
Finansiella poster (-)	-303 398
<b>Årets resultat</b>	<b>-147 087</b>
Avskrivningar (+)	642 590
Planerat underhåll (+)	1 971 830
Jämförelsestörande poster (+-)	0
<b>Årets sparande</b>	<b>2 467 333</b>

Årets sparande per kvm total yta

298
-----

#### Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm, Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm



### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	423 800	5 602 444	4 810 545	873 203
Omföring av årets resultat enligt årstämma			873 203	-873 203
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 971 830	1 971 830	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		642 000	-642 000	
Årets resultat				-147 087
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>423 800</b>	<b>4 272 614</b>	<b>7 013 578</b>	<b>-147 087</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 683 748
Disponerat ur UH-fonden	1 971 830
Avsatt till UH-fonden	- 642 000
Årets resultat	- 147 087
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 866 491

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 866 491

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 272 614 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 182 743 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Linåkern i Nora**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 468 393	5 456 445
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	170 060	233 056
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 638 453</b>	<b>5 689 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 970 984	-1 926 515
Planerat underhåll		-1 971 830	-1 096 590
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-896 738	-879 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-642 590	-570 885
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 482 142</b>	<b>-4 473 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 311</b>	<b>1 216 137</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 918	29 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-326 316	-372 659
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 398</b>	<b>-342 934</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-147 087</b>	<b>873 203</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-642 000	-744 000
Disposition underhållsfond		1 971 830	1 096 590
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 329 830	352 590
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 182 743</b>	<b>1 225 793</b>



## HSB brf Linåkern i Nora

**Balansräkning** **2018-12-31**    **2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	24 464 879	25 082 959
Mark	Not 10	937 382	937 382
Inventarier	Not 11	112 850	137 360
		<u>25 515 111</u>	<u>26 157 701</u>

Summa anläggningstillgångar 25 515 111    26 157 701

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	3 092	2 936
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		4 156 897	4 007 504
Aktuell skattefordran		1 075	9 342
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	69 044	91 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 835	326 095
		<u>4 298 943</u>	<u>4 437 496</u>

Kassa och bank Not 14    7 837    16 496

Summa omsättningstillgångar 4 306 780    4 453 992

**Summa tillgångar** **29 821 891**    **30 611 693** *mw*

**HSB brf Linåkern i Nora****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

423 800

423 800

Underhållsfond

4 272 614

5 602 444

4 696 4146 026 244*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 013 578

4 810 545

Årets resultat

-147 087873 203

6 866 491

5 683 748

Summa eget kapital

11 562 90511 709 992**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

14 644 46316 904 463

14 644 463

16 904 463

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

2 260 000

260 000

Leverantörsskulder

171 429

460 456

Fond för inre underhåll

461 382

395 213

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

145 871

146 567

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

575 841735 003

3 614 524

1 997 239

Summa skulder

18 258 98718 901 702**Summa eget kapital och skulder****29 821 891****30 611 693** w



**HSB brf Linåkern i Nora**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-147 087	873 203
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	642 590	570 885
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>495 503</u>	<u>1 444 088</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	287 946	-38 521
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-382 715</u>	<u>-135 805</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	400 734	1 269 761
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-2 895 655
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-48 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 944 405</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-260 000	-260 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-260 000	-260 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>140 734</b>	<b>-1 934 644</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 024 000</b>	<b>5 958 644</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 164 734</b>	<b>4 024 000</b>

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

**HSB brf Linåkern i Nora****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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,88 %. Kvartershus 1,77 %.

Inventarier 10-20 %

**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**

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 24 410 132 kr. (24 410 132 kr)

**Övrigt**

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

**HSB brf Linåkern i Nora**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 358 564	5 252 892
Hyror	214 500	214 200
Övriga intäkter	35 704	59 244
Bruttoomsättning	<u>5 608 768</u>	<u>5 526 336</u>
Hysesbortfall	-900	-150
Avsatt till inre fond	<u>-139 475</u>	<u>-69 741</u>
	<b>5 468 393</b>	<b>5 456 445</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Lönebidrag	170 060	195 708
Försäkringsersättning	0	37 348
	<u>170 060</u>	<u>233 056</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	139 948	109 001
Reparationer	223 211	309 814
El	224 134	204 826
Vatten	219 530	218 887
Sophämtning	126 563	121 613
Övriga avgifter	238 294	224 061
Förvaltningskostnader	280 162	253 457
Fastighetsavgift	177 257	146 485
Övriga driftskostnader	<u>341 885</u>	<u>338 370</u>
	<b>1 970 984</b>	<b>1 926 515</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	113 750	93 000
Övriga arvoden	4 500	5 215
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	3 532	635
Sociala kostnader	<u>27 826</u>	<u>28 154</u>
	<b>155 608</b>	<b>133 004</b>
<b>Övriga</b>		
Löner och ersättningar	481 136	479 262
Sociala kostnader	151 172	150 584
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 380	7 211
Förändring semesterlöneskuld	-1 909	6 714
Löneskatt	4 812	4 756
Uttagsskatt	77 289	77 295
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>21 250</u>	<u>20 549</u>
	<b>741 130</b>	<b>746 371</b>
Föreningen har haft två anställda under året.	<u>896 738</u>	<u>879 375</u>
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	618 080	546 375
Inventarier	<u>24 510</u>	<u>24 510</u>
	<b>642 590</b>	<b>570 885</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga finansiella intäkter	<u>22 918</u>	<u>29 725</u>
	<b>22 918</b>	<b>29 725</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	325 236	371 579
Övriga finansiella kostnader	<u>1 080</u>	<u>1 080</u>
	<b>326 316</b>	<b>372 659</b>



## HSB brf Linåkern i Nora

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	32 983 960	26 109 498
Årets investeringar	0	7 170 484
Utrangering yttertak	0	-296 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 983 960	32 983 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 901 001	-7 650 648
Utrangering yttertak	0	296 022
Årets avskrivningar	-618 080	-546 375
Utgående avskrivningar	-8 519 081	-7 901 001
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 464 879</b>	<b>25 082 959</b>

Taxeringsvärde för Dammen 1, Klöver 1-2, Sådden 1 och Tröskan 1 i Nora. Värdeår 1977.

Byggnad - bostäder hyreshus	15 400 000	15 400 000
Byggnad - bostäder småhus	11 468 000	7 941 000
Byggnad - lokaler	467 000	467 000
	<u>27 335 000</u>	<u>23 808 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	4 679 000	4 679 000
Mark - bostäder småhus	2 972 000	2 396 000
Mark - lokaler	405 000	405 000
	<u>8 056 000</u>	<u>7 480 000</u>
Taxeringsvärde totalt	35 391 000	31 288 000

<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	937 382	937 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 382	937 382
<b>Bokfört värde</b>	<b>937 382</b>	<b>937 382</b>

<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	479 807	431 057
Årets investeringar	0	48 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 807	479 807
Ingående avskrivningar	-342 447	-317 937
Årets avskrivningar	-24 510	-24 510
Utgående avskrivningar	-366 957	-342 447
<b>Bokfört värde</b>	<b>112 850</b>	<b>137 360</b>

**HSB brf Linåkern i Nora**

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 092	2 936			
	<b>3 092</b>	<b>2 936</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	59 653	82 704			
Övriga fordringar	9 391	8 915			
	<b>69 044</b>	<b>91 619</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	3 259	13 106			
Handkassa	4 578	3 391			
	<b>7 837</b>	<b>16 496</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	423 800	5 602 444	4 810 545	873 203	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			873 203	-873 203	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 971 830	1 971 830		
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		642 000	-642 000		
Årets resultat				-147 087	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>423 800</b>	<b>4 272 614</b>	<b>7 013 578</b>	<b>-147 087</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2856092628	1,65%	2020-02-25	5 178 600	0
Swedbank Hyp. AB	2650614940	1,85%	2022-06-22	1 342 070	10 000
Swedbank Hyp. AB	2650614957	1,79%	2021-06-23	1 370 893	10 000
Swedbank Hyp. AB	2650617331	1,85%	2022-06-22	3 362 900	40 000
Swedbank Hyp. AB	2753611561	1,79%	2021-06-23	2 750 000	200 000
Swedbank Hyp. AB	2755462450	2,64%	2019-04-25	2 900 000	2 000 000
				16 904 463	2 260 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>14 644 463</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					13 604 463
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				20 415 000	20 415 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>20 415 000</b>	<b>20 415 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				2 260 000	260 000
				<b>2 260 000</b>	<b>260 000</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				24 045	26 612
Källskatt				25 270	24 479
Mervärdesskatt				1 265	835
Övriga kortfristiga skulder				95 291	94 641
				<b>145 871</b>	<b>146 567</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				403 624	386 964
Upplupna räntekostnader				40 118	40 623
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				132 099	307 416
				<b>575 841</b>	<b>735 003</b>
<b>Not 20 Eventualförpliktelser</b>					
Fastigo				9 225	8 141
				<b>9 225</b>	<b>8 141</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Föreningen planerar att göra en extraamortering på 2 000 000 kr vid omsättning av ett lån i april. <i>m</i>					




**HSB brf Linåkern i Nora**


**Noter**


**2018-12-31**


**2017-12-31**

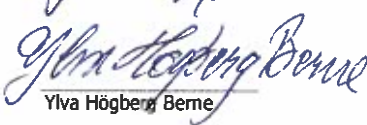
Nora, 2019-04-16

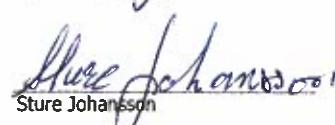
  
Britha Engström


  
Gunilla Bäckström


  
Göte Gustavsson


  
Märka Johansson

  
Ylva Högborg Berne


  
Sture Johansson

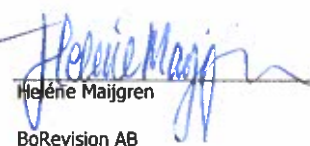
  
Gunnar Ljungsten

  
Olaf Krummel

  
Susanne Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02

  
Pentti Harnaala  
Av stämman vald revisor

  
Heléne Majlgren  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linåkern i Nora, org.nr. 777100-1067

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linåkern i Nora 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fåsta uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen och HSB certifiering verksamhetsplanering samt certifieringsutlåtande, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Linåkern i Nora 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 revisionsssed 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.

Nora den 2 15 2019



Heléne Maijgren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Pentti Harmaala

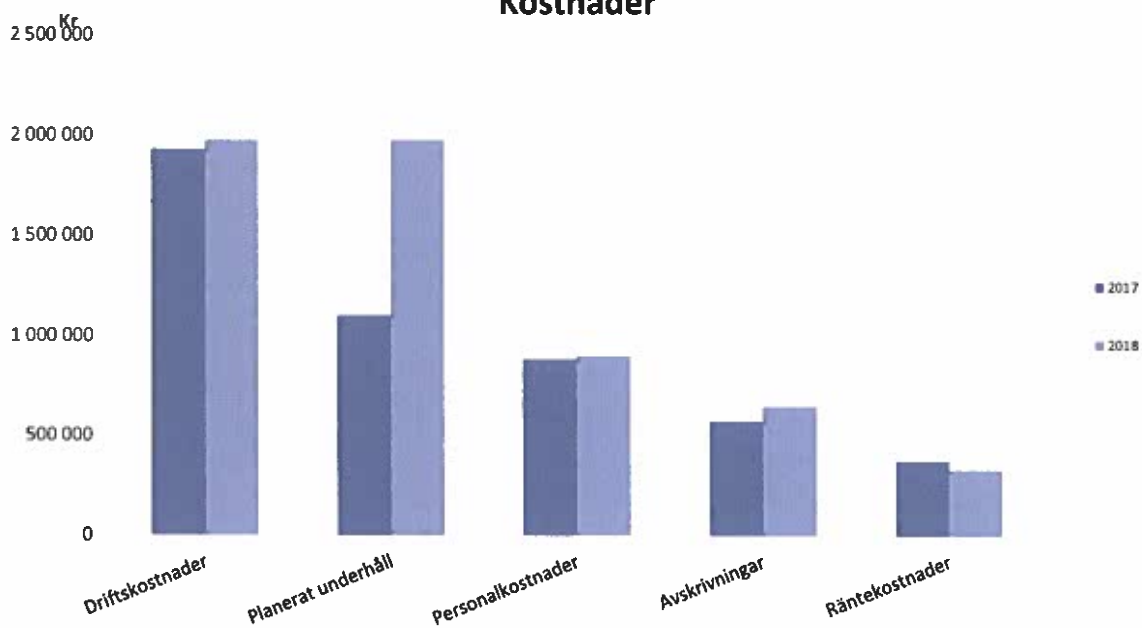
Av föreningen vald revisor



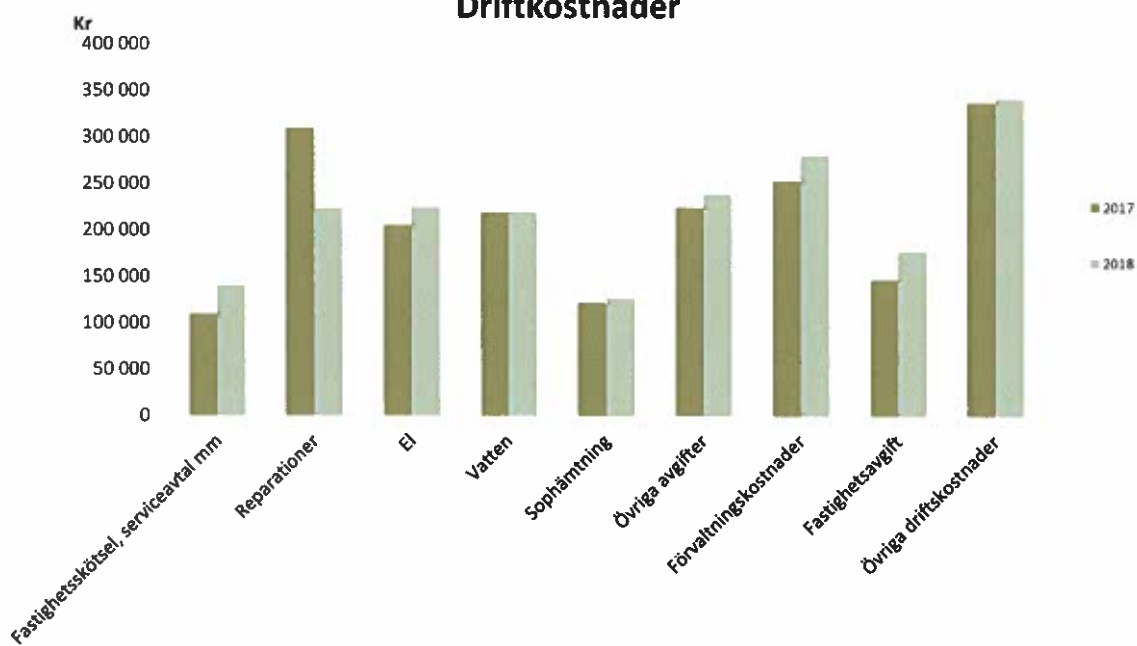


### HSB brf Linåkern i Nora

## Kostnader



## Driftkostnader



# Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Linåkern i Nora

År 2019-2023

# Innehållsförteckning



## **HSB Certifiering verksamhetsplanering**

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8



## Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

## Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

### Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

### Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

### Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



## Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2019	2020	2021	2022	2023
Avgiftsförändring	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

## Underlag för ekonomisk prognos

### Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

### Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

### Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

# Planerat underhåll och nyinvesteringar



**Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.**

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2019	Planteringsytor, byte och målning träpanel, målning balkonger/träfönster/fönsterdörrar/trädörrar/plank/entréparti, byte stuprör/hängrännor, löpande underhåll VVS och ventilation	2 364 000 kr
2020	Linjemarkering parkeringsplatser, byte varmvattenberedare, byte golvmatta wc, löpande underhåll VVS och ventilation	231 000 kr
2021	Planteringsytor, byte brandvarnare lgh, byte bastuaggregat, löpande underhåll VVS och ventilation	263 000 kr
2022	Byte lekredskap, målning rum/wc, löpande underhåll VVS och ventilation	263 000 kr
2023	Kompletteringssådd gräsytor, planteringsytor, målning rum/kaprum, byte varmvattenberedare, byte elinstallationer rum/våtrum, löpande underhåll VVS och ventilation	416 000 kr

**Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.**

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

## Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträts av konsult från HSB.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



### Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2019	2020	2021	2022	2023
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	3 %	4 %	4 %	4 %	4 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

### Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2019	2020	2021	2022	2023
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

### Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2019	2020	2021	2022	2023
Underkonto, Swedbank	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

## Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

## Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1976	104	8 268,5	



# Information till delägarna



## Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälften av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

## Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

Ort och datum

Nora den 16/4 - 2019

HSBs Bostadsrättsförening Linåkern

  
Britha Engström

  
Gunilla Bäckström