



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Linåkern i Nora får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019



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 rok	63,5 m ²
53 st	3 rok	79,4 m ²
27 st	4 rok	93,9 m ²
Lägenhetsyta: 8 268,5 m ²		

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector där även bostadsrättstillägget ingår. Från och med 1/1 2020 har föreningen nytt försäkringsbolag, Folksam. Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2019-05-06.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. 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
Panelbyte och ommålning av de gröna husen	2018 ^{kw/}



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 137 (134) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 13 (11) lägenhetsöverlåtelser.

Styrelsen

Britha Engström	ordförande
Gunilla Bäckström	vice ordförande
Ylva Högberg Berne	sekreterare
Olaf Krummel	ledamot, arbetsmiljöansvarig
Göte Gustavsson	ledamot, vice sekreterare
Katarina Hunderman	ledamot, aktivitetsansvarig
Sture Johansson	ledamot, miljöansvarig
Michael Gunnarsson	ledamot, aktivitetsansvarig
Gunnar Ljungsten	Ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Sture Johansson, Gunilla Bäckström och Göte Gustavsson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden. Firmatecknare har varit Gunilla Bäckström, Kenneth Larsson, Britha Engström och Göte Gustavsson, två i förening.

Styrelsens kunskap

Olaf Krummel, Ylva Högberg Berne, Gunnar Ljungsten, Britha Engström 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/fastighetsskötare 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 Britt Argårds med Göran Ängsved som suppleant, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Liljeqvist och Laila Johansson. Ordförande för valberedningen har varit Laila Johansson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Styrelsens ordförande valdes som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Som suppleant valdes vice ordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-02 på Nora Stadshotell. På stämman deltog 28 (38) medlemmar, varav 21 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Under 2019 så utfördes panelbyte och målning av fyra stycken bostadshus, två kvartershus samt fyra garagelängor. I samband med målningssentreprenaden erbjöds medlemmar att till självkostnadspris låta montera snöglidhinder för att skydda privata utbyggnader. Även nya förrådsdörrar handlades gemensamt upp i samband med målningssentreprenaden. Nya *lw*



anslagstavlur utomhus monterades i och med målningsentreprenaden Samliga stolpararmaturer, 28 stycken byttes ut till LED-armaturer, i samband med detta riktades samliga lyktstolpar inom föreningen. All föreningens belysning utomhus är nu LED-belysning vilket innebär mindre reparationer samt lägre energiförbrukning. Även i föreningens motionsrum ersattes befintlig belysningen av LED-armaturer. I tvättstuga 3 så byttes en tvättmaskin ut och i tvättstuga 2 så ersattes ett torkskåp, samtliga tvättstugor utrustades med nya dammsugare 2019. Under året har sex stycken bärbuskar och ett äppelträd planterats. Även relativt omfattande reparationssådd av gräs har utförts. Rönningar har planterats utefter gång och cykelvägen som leder till förskolan, dels av estetiska skäl och dels för att förhindra bilar att köra på föreningens gräsmattor. Vidare har farthinder, av säkerhetsskäl, monterats på såväl föreningens som på kommunens gator. Farthindren demonteras vintertid för att inte utgöra hinder vid snö och halkbekämpning. Under 2019 utfördes även energideklaration enligt lagkrav. Denna utfördes av HSB Mälardalarna.

Byte av terminalbox (switchar) kommer att utföras 2020 pga samordning med Telia. De närmsta åren planeras byte lekredskap, byte tvättmaskiner, byte bastuaggregat, panelbyte och målning.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2019. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 726 400 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 16 904 463 kr Under året har föreningen amorterat 2 260 000 kr. Föreningen har planer på att göra en extramortering av lån under 2020.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2019. Årsavgifterna har under året uppgått till 648 kr/kvm. Även inför 2020 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 Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av Informationsbrev Nytt från HSB Mälardalarna.

Michael Gunnarsson har deltagit på utbildningen "Ny i styrelsen" samt utbildningen "Bostadsrättsjuridik 1". Britha Engström, Ylva Högberg Berne och Gunilla Bäckström har deltagit på utbildningarna "Bostadsrättsjuridik 1 och 2". Gunilla Bäckström och Britha Engström har deltagit på utbildningen "Att förstå en årsredovisning", samtliga utbildningar anordnade av HSB Mälardalarna. Olaf Krummel har deltagit på arbetsmiljöutbildning anordnad av Fastigo i maj 2019.

Styrelsen anordnade en konferens där styrelsen gick igenom underhållsplan, budget, ansvarsområden och anställningsavtal mm. Målsättningen med konferensen var bland annat att nyvalda styrelseledamöter skulle få kunskap om vad det innebär att vara ledamot i styrelsen samt att skapa samförstånd. Britha Engström, Gunilla Bäckström, Sture Johansson, Kenneth Larsson och Jonny Wiklund deltog på "Fastighetsmessa" i Karlskoga under våren, Olaf Krummel och Kenneth Larsson deltog vid Mässa på Aspholmen gällande laddstolpar och solceller. Under hösten deltog Britha Engström, Ylva Högberg Berne och Sture Johansson på "Verksamhetsträff" i Örebro arrangerat av HSB Mälardalarna. h/v



Styrelsen har hållit två informationsmöten, vår och höst under 2019. Utöver dessa hölls ett medlemsmöte under våren för att diskutera kulörbyte av de gula husen. Tre nummer av föreningens informationskrift "Linåkern" har publicerats under året och 32 informationsblad har givits ut i föreningen. Lägenhetspärmen har tagits bort och ersatts av informationspärmar som finns i respektive kvartershus, informationspärmar kommer att vara lättare att hålla uppdaterade än de gamla lägenhetspärmar. Lägenhetspärmen finns även på föreningens hemsida. En enkät avseende aktiviteter utgavs i föreningen under sommaren.

Föreningen har e-post adress: kontoret@linakern.nu

Föreningen har egen hemsida: www.linakern.nu

Under våren så anordnades en trivseldag och en pubafton. Föreningens medlemmar reste även i år föreningens festtält till Nora kommuns "Parkfest" för alla äldreboenden inom kommunen, föreningens bidrag var mycket uppskattat. Traditionell "Sommarfest" hölls i augusti med trollkarl för barnen och trubadur för de vuxna. Även under hösten hölls en trivseldag och en pubkväll. Under hösten arrangerades dessutom fika för daglediga vid två tillfällen och adventsfika vid ett tillfälle.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	5 504	5 468	5 456	5 273	5 267
Resultat efter finansiella poster tkr	-720	-147	873	1 650	1 927
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	40%	39%	38%	36%	32%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	648	648	635	623	623
Bankskuld kr/m ²	1 771	2 044	2 076	2 107	2 138
Räntekostnader kr/m ²	33	39	45	54	66
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	38%	48%	55%	56%	61%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	88	78	90	91	87

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	423 800	4 272 614	7 013 578	-147 087
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-147 087	147 087
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 444 873	2 444 873	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		726 400	-726 400	
Årets resultat				-720 107
Belopp vid årets slut	423 800	2 554 141	8 584 964	-720 107_{ku}



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 866 491
Disponerat ur UH-fonden	2 444 873
Avsatt till UH-fonden	- 726 400
Årets resultat	- <u>720 107</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 864 857

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 864 857
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 554 141 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 998 366 kr, se resultaträkningen.

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



HSB brf Linåkern i Nora

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 458 825	5 468 393
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	234 652	170 060
Summa rörelseintäkter		5 693 477	5 638 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 129 799	-1 970 984
Planerat underhåll	Not 5	-2 444 873	-1 971 830
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-911 264	-896 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-676 153	-642 590
Summa rörelsekostnader		-6 162 089	-5 482 142
Rörelseresultat		-468 612	156 311
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	23 677	22 918
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-275 172	-326 316
Summa finansiella poster		-251 495	-303 398
Årets resultat		-720 107	-147 087
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-726 400	-642 000
Disposition underhållsfond		2 444 873	1 971 830
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 718 473	1 329 830
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		998 366	1 182 743 kw/



HSB brf Linäkern i Nora

Balansräkning **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	23 846 799	24 464 879
Mark	Not 11	937 382	937 382
Inventarier	Not 12	390 402	112 850
		<u>25 174 583</u>	<u>25 515 111</u>

Summa anläggningstillgångar 25 174 583 25 515 111

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	16 298	3 092
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 473 555	4 156 897
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	49 108	70 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>282 854</u>	<u>68 835</u>
		<u>1 821 815</u>	<u>4 298 943</u>

Kassa och bank Not 15 4 003 7 837

Summa omsättningstillgångar 1 825 819 4 306 780

Summa tillgångar 27 000 401 29 821 891 *kw/*



HSB brf Linåkern i Nora

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 16	
Insatser	423 800	423 800
Underhållsfond	2 554 141	4 272 614
	<u>2 977 941</u>	<u>4 696 414</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 584 964	7 013 578
Årets resultat	-720 107	-147 087
	<u>7 864 857</u>	<u>6 866 491</u>
Summa eget kapital	<u>10 842 798</u>	<u>11 562 905</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>7 855 863</u>	<u>14 644 463</u>
	7 855 863	14 644 463
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	6 788 600	2 260 000
Aktuell skatteskuld	204 167	171 429
Fond för inre underhåll	4 151	0
Övriga kortfristiga skulder	544 039	461 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	151 564	145 871
	Not 20	
	609 219	575 841
	<u>8 301 740</u>	<u>3 614 524</u>
Summa skulder	<u>16 157 603</u>	<u>18 258 987</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>27 000 401</u>	<u>29 821 891</u> ✓

**HSB brf Linåkern i Nora**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-720 107	-147 087
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	676 153	642 590
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-43 954</u>	<u>495 503</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-206 214	287 946
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>158 617</u>	<u>-382 715</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-91 551	400 734
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-335 625</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-335 625	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 260 000	-260 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 260 000	-260 000
Årets kassaflöde	-2 687 176	140 734
Likvida medel vid årets början	4 164 735	4 024 000
Likvida medel vid årets slut	1 477 558	4 164 735

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

**HSB brf Linäkern 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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. *W*



HSB brf Linåkern i Nora

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 358 564	5 358 564
Hyror	215 100	214 500
Övriga intäkter	24 156	35 704
Bruttoomsättning	<u>5 597 820</u>	<u>5 608 768</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-120	0
Hyresbortfall	600	-900
Avsatt till inre fond	-139 475	-139 475
	<u>5 458 825</u>	<u>5 468 393</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	189 652	170 060
Vinst vid avyttring maskin	45 000	0
	<u>234 652</u>	<u>170 060</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	180 624	139 948
Reparationer	193 448	223 211
El	283 450	224 134
Vatten	230 104	219 530
Sophämtning	129 911	126 563
Övriga avgifter	241 090	238 294
Förvaltningskostnader	311 705	280 162
Fastighetsavgift	187 477	177 257
Övriga driftskostnader	371 991	341 885
	<u>2 129 799</u>	<u>1 970 984</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>2 444 873</u>	<u>1 971 830</u>
	2 444 873	1 971 830
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	103 700	113 750
Övriga arvoden	0	4 500
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	31 822	3 532
Sociala kostnader	26 635	27 826
	<u>168 157</u>	<u>155 608</u>
Övriga		
Löner och ersättningar	482 661	481 136
Sociala kostnader	151 652	151 172
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 170	7 380
Förändring semesterlöneskuld	-7 409	-1 909
Löneskatt	5 035	4 812
Uttagsskatt	82 229	77 289
Pensionskostnader och förpliktelser	21 769	21 250
	<u>743 107</u>	<u>741 130</u>
	<u>911 264</u>	<u>896 738</u>
Föreningen har haft två anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	618 080	618 080
Inventarier	58 073	24 510
	<u>676 153</u>	<u>642 590</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	23 677	22 918
	<u>23 677</u>	<u>22 918</u>

**HSB brf Linåkern i Nora****Noter****2019-01-01**
2019-12-31**2018-01-01**
2018-12-31**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**Räntekostnader långfristiga skulder
Övriga finansiella kostnader

274 137

325 236

1 0351 080**275 172****326 316** ✓



HSB brf Linäkern i Nora

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 983 960	32 983 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 983 960	32 983 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 519 081	-7 901 001
Årets avskrivningar	-618 080	-618 080
Utgående avskrivningar	-9 137 161	-8 519 081
Bokfört värde	23 846 799	24 464 879

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

Byggnad - bostäder hyreshus	18 000 000	15 400 000
Byggnad - bostäder småhus	11 468 000	11 468 000
Byggnad - lokaler	547 000	467 000
	<u>30 015 000</u>	<u>27 335 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	4 679 000	4 679 000
Mark - bostäder småhus	2 972 000	2 972 000
Mark - lokaler	567 000	405 000
	<u>8 218 000</u>	<u>8 056 000</u>
Taxeringsvärde totalt	38 233 000	35 391 000

Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	937 382	937 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 382	937 382
Bokfört värde	937 382	937 382

Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	479 807	479 807
Årets investeringar	335 625	0
Årets avyttringar	-169 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	645 688	479 807
Ingående avskrivningar	-366 957	-342 447
Återförda avskrivningar pga avyttring	169 744	0
Årets avskrivningar	-58 073	-24 510
Utgående avskrivningar	-255 286	-366 957
Bokfört värde	390 402	112 850



HSB brf Linäkern i Nora

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	16 298	3 092			
	<u>16 298</u>	<u>3 092</u>			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	1 075			
Skattekonto	44 253	59 653			
Övriga fordringar	4 855	9 391			
	<u>49 108</u>	<u>70 119</u>			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	3 837	3 259			
Handkassa	166	4 578			
	<u>4 003</u>	<u>7 837</u>			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	423 800	4 272 614	7 013 578	-147 087	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-147 087	147 087	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 444 873	2 444 873		
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan		726 400	-726 400		
Årets resultat				-720 107	
Belopp vid årets slut	<u>423 800</u>	<u>2 554 141</u>	<u>8 584 964</u>	<u>-720 107</u>	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
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	1 332 070	10 000
Swedbank Hyp. AB	2650614957	1,79%	2021-06-23	1 360 893	10 000
Swedbank Hyp. AB	2650617331	1,85%	2022-06-22	3 322 900	40 000
Swedbank Hyp. AB	2753611561	1,79%	2021-06-23	2 550 000	200 000
Swedbank Hyp. AB	2755462450	0,90%	2020-01-28	900 000	450 000
				<u>14 644 463</u>	<u>710 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 855 863	
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					12 894 463
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				20 415 000	20 415 000
Summa ställda säkerheter				<u>20 415 000</u>	<u>20 415 000</u>
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				710 000	2 260 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 078 600	0
				<u>6 788 600</u>	<u>2 260 000</u>
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				23 174	24 045
Källskatt				25 806	25 270
Mervärdesskatt				1 230	1 265
Övriga kortfristiga skulder				101 354	95 291
				<u>151 564</u>	<u>145 871</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				451 630	403 624
Upplupna räntekostnader				35 244	40 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				122 345	132 099
				<u>609 219</u>	<u>575 841</u>
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Föreningen planerar att göra en extramortering på 450 000 kr vid omsättning av ett lån i april.					
Antagande av anbud, renovering av lekpark. Nora Entreprenad 244 200 kr, 2020-04-23.					
Not 22 Eventualförpliktelser					
Fastigo				9 225	9 225
				<u>0</u>	<u>0</u>



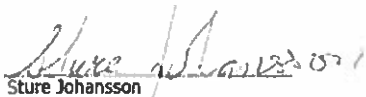
HSB brf Linäkern i Nora

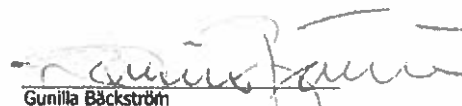
Noter


2019-12-31 2018-12-31

Nora, 2020-04-27

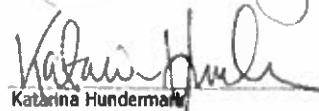

Britta Engström


Sture Johansson

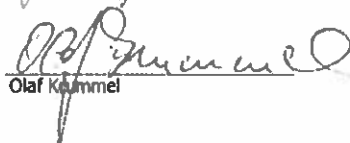

Gunilla Bäckström

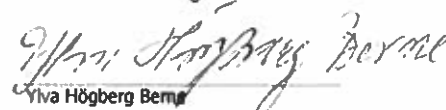

Gunnar Ljungsten


Göte Gustavsson


Katarina Hundermark


Michael Gunnarsson


Olaf Kummel


Ylva Högberg Berner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27


Britt Argärd

Av stämman vald revisor


Helene Malinen

BöRevison AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linäkern i Nora för år 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollektivet 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 olämplig 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 revisionssed 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 revisorssed 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 Linåkem i Nora för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 revisionssed 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 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 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.

Nora den 27/14 2020


Heléne Maihgrén

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

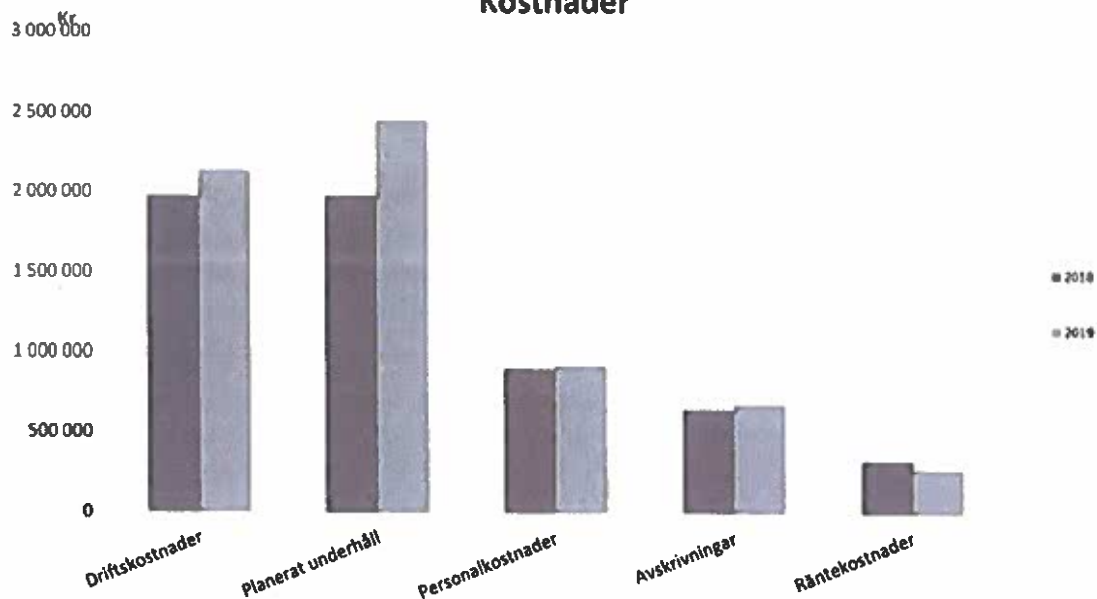

Britt Argårds

Av föreningen vald revisor

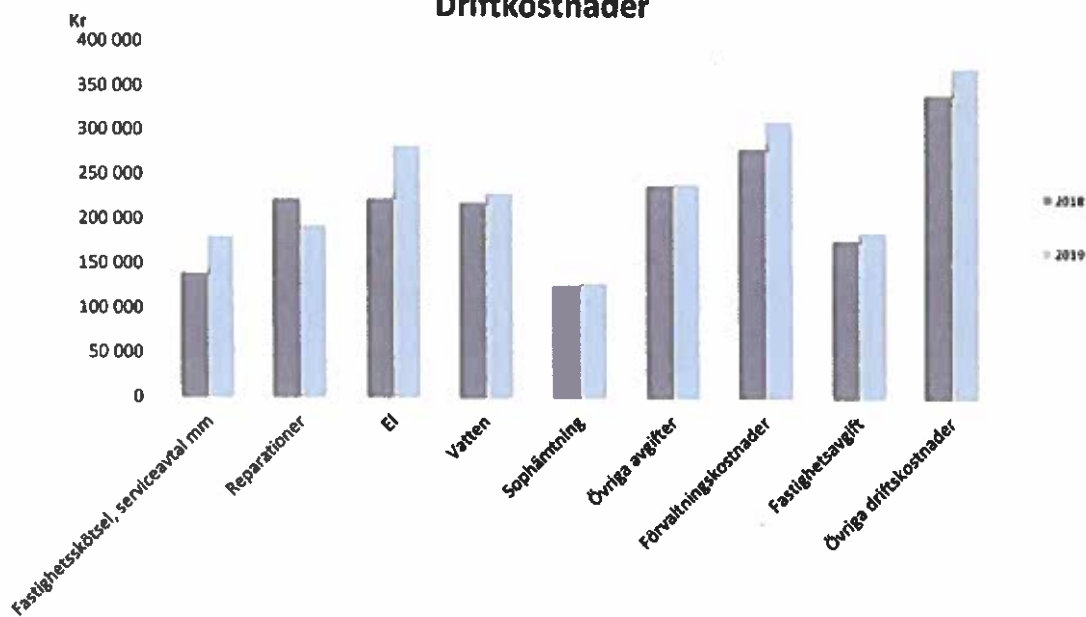


HSB brf Linåkern i Nora

Kostnader



Driftskostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Linåkern i Nora

År 2020-2024



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

	2020	2021	2022	2023	2024
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
2020	Linjemarkering parkeringsplatser, byte varmvattenberedare, 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	474 000 kr
2024	Byte tvättmaskiner, byte paneler mm bastu, målning, OVK-besiktning, taksprång/vindskivor/hängskivor, löpande underhåll VVS och ventilation	1 993 000 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 biträtt 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	2 %	3 %	3 %	3 %	3 %

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

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2020	2021	2022	2023	2024
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	2020	2021	2022	2023	2024
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)
Swedbank Hypotek	900 000	2019-04-25	2,64 %	0,90 %	Rörlig

Föreningens fastigheter

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

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 / - 20

HSBs Bostadsrättsförening Linåkern

Britha Engström

Gunilla Bäckström