



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs brf Linåkern i Nora får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020



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 m²

53 st 3 r o k 79,4 m²

27 st 4 r o k 93,9 m²

Lägenhetsyta: 8 268,5 m²

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. Under året har fyra stycken parkeringsplatser för elbilar iordningställt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-20.

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 motionsrum	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 <i>hw</i>



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 135 (137) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 8 (13) lägenhetsöverlåtelser skett, varav en genom gåva.

Styrelsen

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Britha Engström, Olaf Krummel, Michael Gunnarsson, Ylva Högberg Berne och Katarina Kangert.

Styrelsen har under året hållit 12 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. *m*



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14 utomhus på nedre innergården. På stämman deltog 21 (28) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under 2020 så renoverades föreningens lekplats enligt gällande normer. Ett lekredskap flyttades och lekparken kompletterades med tre nya lekredskap, kvarvarande lekredskap kontrollerades och målades. Sanden som agerat fallskydd byttes ut till träflis, även dräneringsarbeten och viss asfaltering utfördes. Omfattande anläggning av gräsmattor genomfördes i samband med lekparrens renoveringen och två björkar togs bort. Två områdestavlor designades och monterades vid den norra och södra infarten till föreningen. Två rejäla paviljonger byggdes under 2020, en på övre och en på nedre innergården. Två laddstationer med totalt fyra laddpunkter för elbilar installerades under året, en på övre parkeringen och en på den nedre. På den nedre parkeringen kompletterades det med snörasskydd på traktorgaraget i anslutning till de nya laddpunkterna. Under 2020 så utrustades föreningens samlingslokal med ljuddämpande undertak, även lokalens konferensanläggning moderniserades. Samtliga nyinvesteringar är upptagna i underhållsplan för framtida underhåll.

Linjemarkering, parkeringsplatser flyttades fram till 2021 på grund av omprioriteringar. I och med förlängning av avtalet med Telia avseende Trippel Play så bytte Telia ut all utrustning i lägenheterna, dvs. nya medieomvandlare, routrar och digitalboxar. I samband med detta så ökades hastigheten på internetuppkopplingen från 10/10 Mbit/s till 100/100 Mbit/s. Under hösten 2020 så gjordes en bedömning av träd inom föreningen vilket resulterade i att en större björk togs bort på den nedre innergården.

Föreningen har en underhållsplan som har uppdaterats 2020. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 730 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 13 334 463 kr Under året har föreningen amorterat 3 570 000 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2020. Årsavgifterna har under året uppgått till 648 kr/kvm. Även inför 2021 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.

Katarina Kangert har deltagit på utbildningen "Styrelsens ansvar". Utbildningen hölls digitalt av HSB Mälardalarna. I februari deltog Michael Gunnarsson, Britha Engström, Ylva Högberg Berne och Kenneth Larsson på GDPR-utbildning i Örebro anordnad av HSB Mälardalarna. Under december så deltog Britha Engström Olaf Krummel, Sture Johansson, Kenneth Larsson och Jonny Wiklund på ett digitalt seminarium avs. brandsskyddsutbildning. Seminariet var anordnat av föreningen FRIS. *hw*



Styrelsen anordnade en konferens där styrelsen gick igenom underhållsplan, budget, ansvarsområden och anställningsavtal mm. Olaf Krummel, Kenneth Larsson och Jonny Wiklund deltog på "Fastighetsmässa" i Karlskoga under hösten 2020,

Tre nummer av föreningens informationsskrift "Linåkern" har publicerats under 2020 och 26 informationsblad har givits ut i föreningen. Informationspärmarna som finns i respektive kvartershus, har uppdaterats regelbundet under året. Föreningens hemsida har gjorts om till en modernare variant under sommaren 2020.

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

Föreningen har egen hemsida: www.linakern.nu

Pga. Coronapandemin så har bara en föreningsaktivitet genomförts under 2020. Detta var invigning av den nyrenoverade lekparken i september. Föreningen bjöd på korv med bröd, fiskdamm och underhållning av clown för barnen.

I och med Coronapandemin så har expeditionen hållits stängd för fysiska besök större delen av året, Medlemmar har haft möjlighet att ringa och e-posta som vanligt under expeditionstid. Föreningens samlingslokal har också hållits stängd under hösten av samma anledning. I april hade föreningen nystart för "Grannsamverkan" och i och med det uppmanades medlemmarna att börja använda appen "Safeland". Den fasta expeditionstelefonen upphörde i december och så även det gamla telefonnumret till akuttelefonen. I december fick samtliga medlemmar en julklapp från föreningen i form av en brandfilt. Även under 2020 har föreningen utfört den mycket uppskattade tjänsten bortkörning av grovsopor och trädgårdsavfall, ungefär varannan vecka.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 498	5 504	5 468	5 456	5 273
Resultat efter finansiella poster tkr	1 561	-720	-147	873	1 650
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	45%	40%	39%	38%	36%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	648	648	648	635	623
Bankskuld kr/m ²	1 613	1 771	2 044	2 076	2 107
Räntekostnader kr/m ²	29	33	39	45	54
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	35%	38%	48%	55%	56%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	88	88	78	90	91

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	423 800	2 554 141	8 584 964	-720 107
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-720 107	720 107
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-335 973	335 973	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		730 000	-730 000	
Årets resultat				1 560 506
Belopp vid årets slut	423 800	2 948 168	7 470 830	1 560 506



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 864 857
Disponerat ur UH-fonden	335 973
Avsatt till UH-fonden	- 730 000
Årets resultat	<u>1 560 506</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	9 031 336

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	9 031 336
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 948 168 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 166 479 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**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 498 194	5 458 825
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	212 748	234 652
Summa rörelseintäkter		5 710 942	5 693 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 999 403	-2 129 799
Planerat underhåll	Not 5	-335 973	-2 444 873
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-904 833	-911 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-679 312	-676 153
Summa rörelsekostnader		-3 919 521	-6 162 089
Rörelseresultat		1 791 420	-468 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 847	23 677
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-241 762	-275 172
Summa finansiella poster		-230 915	-251 495
Årets resultat		1 560 506	-720 107
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-730 000	-726 400
Disposition underhållsfond		335 973	2 444 873
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-394 027	1 718 473
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 166 479	998 366 <i>hw</i>

**HSB brf Linåkern i Nora****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	23 228 719	23 846 799
Mark	Not 11	937 382	937 382
Markanläggningar	Not 12	28 431	0
Inventarier	Not 13	332 329	390 402
		<u>24 526 861</u>	<u>25 174 583</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 526 861</u>	<u>25 174 583</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 364	16 298
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 483 005	1 473 555
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	138 847	49 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>376 179</u>	<u>282 854</u>
		<u>2 999 396</u>	<u>1 821 815</u>

Kassa och bank	Not 16	15 296	4 003
----------------	--------	--------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 014 692</u>	<u>1 825 819</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**27 541 553 27 000 401**



HSB brf Linåkern i Nora

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	423 800	423 800
Underhållsfond	<u>2 948 168</u>	<u>2 554 141</u>
	3 371 968	2 977 941
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 470 830	8 584 964
Årets resultat	<u>1 560 506</u>	<u>-720 107</u>
	9 031 336	7 864 857
 Summa eget kapital	 <u>12 403 304</u>	 <u>10 842 798</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>9 383 570</u>	<u>7 855 863</u>
	9 383 570	7 855 863
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 3 950 893	6 788 600
Leverantörsskulder	488 697	204 167
Aktuell skatteskuld	-13 364	4 151
Fond för inre underhåll	600 115	544 039
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 134 310	151 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>594 029</u>	<u>609 219</u>
	5 754 679	8 301 740
 Summa skulder	 <u>15 138 249</u>	 <u>16 157 603</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>27 541 553</u>	 <u>27 000 401</u>

**HSB brf Linå kern i Nora**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 560 506	-720 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	679 312	676 153
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 239 818</u>	<u>-43 954</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 131	-206 214
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	290 646	158 617
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 362 333</u>	<u>-91 551</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-31 590	-335 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-31 590</u>	<u>-335 625</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 310 000	-2 260 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 310 000</u>	<u>-2 260 000</u>
Årets kassaflöde	1 020 743	-2 687 176
Likvida medel vid årets början	1 477 559	4 164 735
Likvida medel vid årets slut	2 498 302	1 477 559

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



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 viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,88 %
Kvartershus 1,77 %
Markanläggningar 10 %
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

Lån som förfaller till betalning 2021 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 21,4 % (2020) 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. jw



HSB brf Linåkern i Nora

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 358 564	5 358 564
Hyror	215 400	215 100
Övriga intäkter	65 084	24 156
Bruttoomsättning	<u>5 639 048</u>	<u>5 597 820</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-120
Hyresbortfall	-1 200	600
Avsatt till inre fond	<u>-139 475</u>	<u>-139 475</u>
	5 498 194	5 458 825
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	203 848	189 652
Försäkringsersättning	8 900	0
Vinst vid avyttring maskin	0	45 000
	<u>212 748</u>	<u>234 652</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	145 676	180 624
Reparationer	102 071	193 448
El	223 860	283 450
Vatten	269 932	230 104
Sophämtning	133 031	129 911
Övriga avgifter	222 947	241 090
Förvaltningskostnader	302 764	311 705
Fastighetsavgift	187 477	187 477
Övriga driftskostnader	<u>411 646</u>	<u>371 991</u>
	1 999 403	2 129 799
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>335 973</u>	<u>2 444 873</u>
	335 973	2 444 873
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 600	103 700
Övriga arvoden	20 715	0
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	6 021	31 822
Sociala kostnader	<u>8 409</u>	<u>26 635</u>
	146 745	168 157
Övriga		
Löner och ersättningar	485 232	482 661
Sociala kostnader	152 460	151 652
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 286	7 170
Förändring semesterlöneskuld	13 829	-7 409
Löneskatt	5 062	5 035
Uttagsskatt	71 629	82 229
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>22 590</u>	<u>21 769</u>
	758 088	743 107
	<u>904 833</u>	<u>911 264</u>

Föreningen har haft två anställda under året.

**HSB brf Linåkern i Nora**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	618 080	618 080
Markanläggningar	3 159	0
Inventarier	58 073	58 073
	<u>679 312</u>	<u>676 153</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	10 847	23 677
	<u>10 847</u>	<u>23 677</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	240 682	274 137
Övriga finansiella kostnader	1 080	1 035
	<u>241 762</u>	<u>275 172</u>



HSB brf Linåkern i Nora

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 983 960	32 983 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 983 960	32 983 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 137 161	-8 519 081
Årets avskrivningar	-618 080	-618 080
Utgående avskrivningar	-9 755 241	-9 137 161
Bokfört värde	23 228 719	23 846 799
Taxeringsvärde för Dammen 1, Klöver 1-2, Såden 1 och Tröskan 1 i Nora. Värdeår 1977.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 000 000	18 000 000
Byggnad - bostäder småhus	11 468 000	11 468 000
Byggnad - lokaler	547 000	547 000
	<u>30 015 000</u>	<u>30 015 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	4 679 000	4 679 000
Mark - bostäder småhus	2 972 000	2 972 000
Mark - lokaler	567 000	567 000
	<u>8 218 000</u>	<u>8 218 000</u>
Taxeringsvärde totalt	38 233 000	38 233 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	937 382	937 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 382	937 382
Bokfört värde	937 382	937 382
Not 12 Markanläggningar		
Årets investeringar	31 590	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 590	0
Årets avskrivningar	-3 159	0
Utgående avskrivningar	-3 159	0
Bokfört värde	28 431	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	645 688	479 807
Årets investeringar	0	335 625
Årets avyttringar	0	-169 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	645 688	645 688
Ingående avskrivningar	-255 286	-366 957
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	169 744
Årets avskrivningar	-58 073	-58 073
Utgående avskrivningar	-313 359	-255 286
Bokfört värde	332 329	390 402 <i>hw</i>



HSB brf Linåkern i Nora

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 364	16 298			
	1 364	16 298			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	75 343	44 253			
Övriga fordringar	63 504	4 855			
	138 847	49 108			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	13 483	3 837			
Handkassa	1 813	166			
	15 296	4 003			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	423 800	2 554 141	8 584 964	-720 107	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-720 107	720 107	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-335 973	335 973		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		730 000	-730 000		
Årets resultat				1 560 506	
Belopp vid årets slut	423 800	2 948 168	7 470 830	1 560 506	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2650614940	1,85%	2022-06-22	1 322 070	10 000
Swedbank	2650614957	1,79%	2021-06-23	1 350 893	10 000
Swedbank	2650617331	1,85%	2022-06-22	3 282 900	40 000
Swedbank	2753611561	1,79%	2021-06-23	2 350 000	200 000
Swedbank	2856092628	1,30%	2025-02-25	5 028 600	200 000
				13 334 463	460 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 383 570	
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					11 034 463
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				36 517 000	43 384 000
Summa ställda säkerheter				36 517 000	43 384 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				460 000	710 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 490 893	6 078 600
				3 950 893	6 788 600
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				20 560	23 174
Källskatt				24 238	25 806
Mervärdesskatt				1 150	1 230
Övriga kortfristiga skulder				88 362	101 354
				134 310	151 564
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				433 002	451 630
Upplupna räntekostnader				31 526	35 244
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				129 501	122 345
				594 029	609 219



HSB brf Linäkern i Nora

Noter

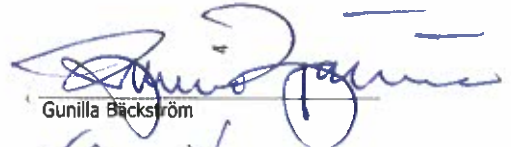
2020-12-31

2019-12-31

Nora, 2021- 04-22


Britta Engström

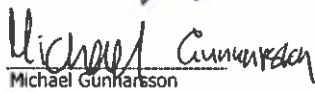

Yva Högberg Berne


Gunilla Bäckström


Gunnar Ljungsten


Göte Gustavsson


Katarina Kangert


Michael Gunnarsson


Olaf Krammel


Sture Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22


Britt Argårds

Av stämman vald revisor


Heléne Målgren

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 2020.

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 2020 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. Revisorens 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 professionell 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. *W*

- 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 Linåkern i Nora för år 2020 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 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 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 22/4 2020


Heléne Maihgren

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Britt Argårds

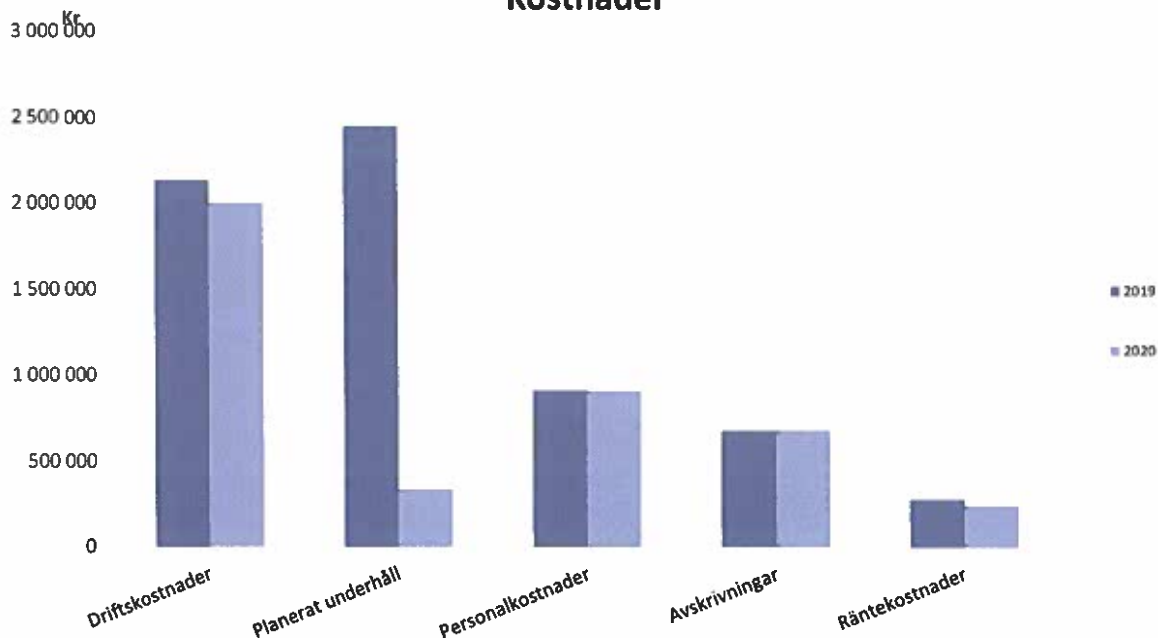
Av föreningen vald revisor



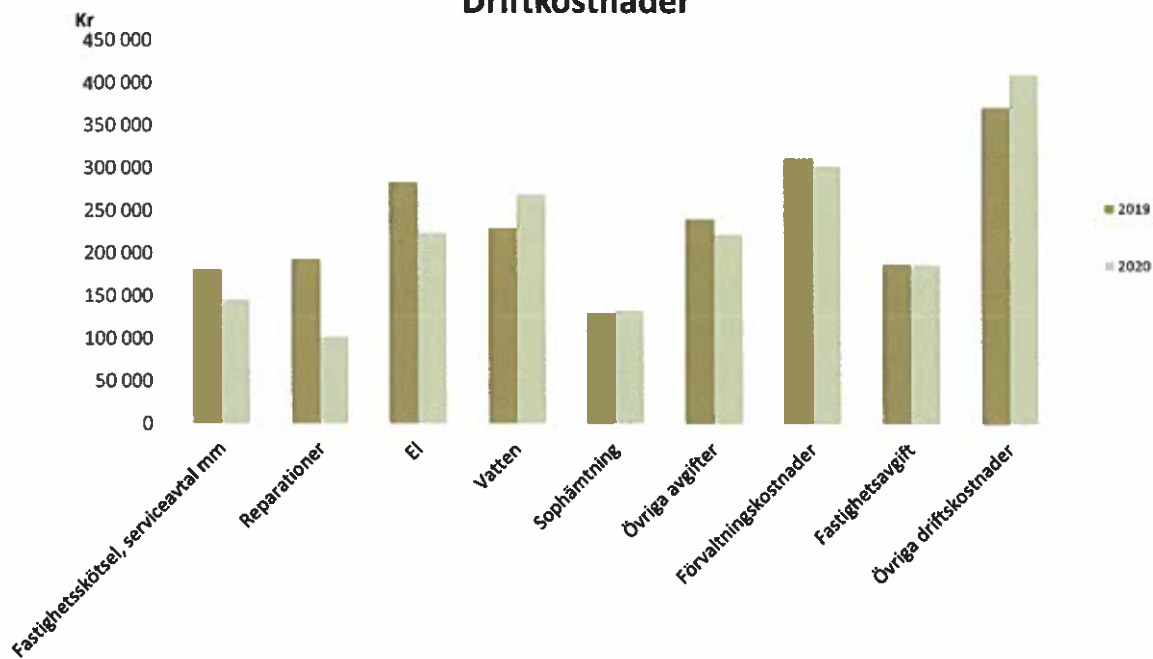
Org Nr: 777100-1067

HSB brf Linåkern i Nora

Kostnader



Driftskostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Linåkern i Nora

År 2021-2025

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

	2021	2022	2023	2024	2025
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
2021	Byte brandvarnare lgh, byte bastuaggregat, löpande underhåll VVS och ventilation	263 000 kr
2022	Planteringsytor, löpande underhåll VVS och ventilation	216 000 kr
2023	Kompletteringssådd gräsytor, målning kapprum, byte varmvattenberedare, byte elinstallationer rum/våtrum, löpande underhåll VVS och ventilation	464 000 kr
2024	Byte tvättmaskiner, byte paneler mm bastu, målning, OVK-besiktning, taksprång/vindskivor/hängskivor, löpande underhåll VVS och ventilation	2 163 000 kr
2025	Målning tvättstuga, löpande underhåll VVS och ventilation	188 000 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

	2021	2022	2023	2024	2025
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 %	2021	2022	2023	2024	2025
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	2021	2022	2023	2024	2025
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	5 178 600	2020-02-25	1,65 %	1,30	Bunden

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

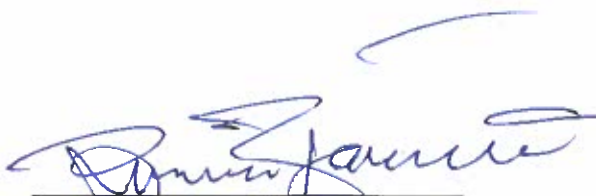
- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under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

Ort och datum

Nora den 22/4 - 2021

HSBs Bostadsrättsförening Linåkern


Britha Engström


Gunilla Bäckström