



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB brf Vulkanen 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 2019-08-14.

Föreningen som har sitt säte i Örebro äger fastigheten Busken 6, Vulkanen 16, i Nora som byggdes år 1988.

På fastigheten finns radhus med adresserna Herrgårdsgatan 5, 7, 8, 9, 10, Rådmansgatan 4, 6 Rådstugugatan 5, Nora.

Föreningens 42 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	1 r o k	49,0 m ²
21 st	2 r o k	65,4 m ²
13 st	3 r o k	84,3 m ²
2 st	5 r o k	111,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 984,0 m²

Inom föreningen finns 50 p-platser varav 24 med eluttag, som förhyrs av Nora Bostäder.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstillägget ingår. Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts 2020-06-18.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB MälarDalarna. Den tekniska förvaltningen av Br. Persson Fastighetsservice HB.

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

Åtgärd	År
Enhetsmättning	2013
Byte av undercentral	2014
Utvändig målning	2017

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 52 (52) medlemmar varav HSB MälarDalarna utgör en. Under året har 3 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Charlotte Svensson	ordförande
Göran Björk	ledamot
Gunilla Rådberg	ledamot
Jan Rådberg	ledamot
Anita Hallsveden	ledamot
Åke Johansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är de ordinarie ledamöterna Anita Hallsveden, Charlotte Svensson och Göran Björk.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Charlotte Svensson, Göran Björk, Gunilla Rådberg och Jan Rådberg, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Jan Lundqvist, samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Rut Pettersson, Alve Pettersson (tom februari 2021) och Katarina Lundqvist. Sammankallande är Rut Pettersson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Charlotte Svensson utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-15. På stämman deltog 18 (20) medlemmar.

Underhåll och investeringar

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 135 000 kronor.

Under de närmsta åren planeras främst löpande underhåll.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår till bokslutsdagen till 14 392 394 kr. Under året har föreningen amorterat 352 400 kr. Ett lån med 1,92 % ränta sattes om 2020-03-01, ny ränta 1,56 %. Ett av föreningens lån ska sättas om 2021-04-30.

Årsavgifterna höjdes med 1 % inför 2020. Årsavgifterna höjdes med 1 % även inför 2021. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 887 kr per kvm efter höjningen.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ytterligare information om de kommande fem åren finns i verksamhetsplaneringen. 



Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit 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. Ordförande har deltagit i kursen "Att förstå en årsredovisning", anordnad av HSB Mälardalarna.

Anita Hallsveden, Gunilla Rådberg, Åke Johansson, Göran Björk och Jan Rådberg innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 704	2 696	2 684	2 701	2 713
Resultat efter finansiella poster tkr	523	520	336	-1 420	448
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	23%	20%	18%	16%	21%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	878	870	870	870	870
Bankskuld kr/m ²	4 823	4 941	5 059	5 177	5 295
Räntekostnader kr/m ²	84	89	93	118	142
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	67%	69%	78%	80%	82%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	45	44	55	73	53

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 534 989	497 193	1 314 684	520 181
Omföring av årets resultat enligt årstämma			520 181	-520 181
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		135 000	-135 000	
Årets resultat				523 337
Belopp vid årets slut	1 534 989	632 193	1 699 865	523 337

Handwritten signature



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 834 865
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 135 000
Årets resultat	<u>523 337</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 223 201

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 223 201
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 632 193 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 388 337 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Vulkanen i Nora**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 704 466	2 695 930
Summa rörelseintäkter		2 704 466	2 695 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 519 060	-1 509 656
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-84 241	-66 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-333 728	-337 863
Summa rörelsekostnader		-1 937 029	-1 914 301
Rörelseresultat		767 438	781 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 172	5 228
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-249 273	-266 676
Summa finansiella poster		-244 101	-261 448
Årets resultat		523 337	520 181
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-135 000	-131 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-135 000	-131 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		388 337	389 181

**HSB brf Vulkanen i Nora**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	14 314 654	14 643 632
Mark	Not 9	1 674 000	1 674 000
Inventarier	Not 10	14 250	19 000
		<u>16 002 904</u>	<u>16 336 632</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	1 300 000	1 300 000
		<u>1 300 000</u>	<u>1 300 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 302 904</u>	<u>17 636 632</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	80 403
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 059 869	1 426 934
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	26 047	23 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>118 164</u>	<u>105 661</u>
		<u>2 204 081</u>	<u>1 636 911</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 204 081</u>	<u>1 636 911</u>
Summa tillgångar		<u>19 506 985</u>	<u>19 273 543</u>

**HSB brf Vulkanen i Nora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 534 989	1 534 989
Underhållsfond	632 193	497 193
	<u>2 167 182</u>	<u>2 032 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 699 865	1 314 684
Årets resultat	523 337	520 181
	<u>2 223 201</u>	<u>1 834 865</u>
Summa eget kapital	<u>4 390 383</u>	<u>3 867 047</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>11 445 194</u>	<u>11 421 905</u>
	11 445 194	11 421 905
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	2 947 200	3 322 689
Aktuell skatteskuld	146 863	137 145
Fond för inre underhåll	442	0
Övriga kortfristiga skulder	178 489	187 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	35 153	24 773
	Not 18	
	<u>363 261</u>	<u>312 891</u>
	3 671 407	3 984 591
Summa skulder	<u>15 116 601</u>	<u>15 406 496</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>19 506 985</u>	<u>19 273 543</u>

Hae

**HSB brf Vulkanen i Nora**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	523 337	520 181
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	333 728	337 863
Kassaflöde från löpande verksamhet	857 065	858 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	65 766	-69 226
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	62 305	8 101
Kassaflöde från löpande verksamhet	985 136	796 920
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-23 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-23 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-352 200	-352 200
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-352 200	-352 200
Årets kassaflöde	632 936	420 970
Likvida medel vid årets början	2 726 934	2 305 964
Likvida medel vid årets slut	3 359 869	2 726 934

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

Har

**HSB brf Vulkanen 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 1,66 %

Inventarier 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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 313 436 kr. (9 313 436 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Vulkanen i Nora**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 620 932	2 594 928
	Hyrer	28 500	28 600
	Övriga avgifter	66 799	84 762
	Övriga intäkter	1 335	0
	Bruttoomsättning	2 717 566	2 708 290
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-60
	Hyresbortfall	-13 100	-12 300
		2 704 466	2 695 930
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	351 037	374 091
	Reparationer	28 543	9 214
	El	203 084	213 783
	Uppvärmning	313 354	325 971
	Vatten	138 521	137 416
	Sophämtning	57 163	54 297
	Övriga avgifter	57 229	45 763
	Förvaltningskostnader	137 320	116 591
	Fastighetsavgift	60 018	57 834
	Övriga driftskostnader	172 792	174 697
		1 519 060	1 509 656
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	60 312	51 978
	Övriga arvoden	6 459	600
	Revisorsarvode	3 806	3 806
	Löner och andra ersättningar	3 329	4 000
	Sociala kostnader	10 335	6 397
		84 241	66 782
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	328 978	333 113
	Inventarier	4 750	4 750
		333 728	337 863
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 172	5 228
		5 172	5 228
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	249 273	266 611
	Övriga finansiella kostnader	0	65
		249 273	266 676

**HSB brf Vulkanen i Nora**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 203 001	20 203 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 203 001	20 203 001
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 809 369	-4 476 256
Årets avskrivningar	-328 978	-333 113
Utgående avskrivningar	-5 138 347	-4 809 369
Ingående nedskrivningar	-750 000	-750 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-750 000	-750 000
Bokfört värde	14 314 654	14 643 632
Taxeringsvärde för Busken 6, Vulkanen 16 i Nora. Värdeår 1988.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 000 000	17 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	17 000 000	17 000 000
Mark - bostäder hyreshus	4 476 000	4 476 000
Mark - lokaler	0	0
	4 476 000	4 476 000
Taxeringsvärde totalt	21 476 000	21 476 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 674 000	1 674 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 674 000	1 674 000
Bokfört värde	1 674 000	1 674 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	23 750	15 995
Årets investeringar	0	23 750
Årets avyttringar	0	-15 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 750	23 750
Ingående avskrivningar	-4 750	-15 995
Återförda avskrivningar pga avyttring	0	15 995
Årets avskrivningar	-4 750	-4 750
Utgående avskrivningar	-9 500	-4 750
Bokfört värde	14 250	19 000
Not 11 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-08-19, ränta 0,40 %	1 300 000	1 300 000
	1 300 000	1 300 000



HSB brf Vulkanen i Nora

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	80 403
	0	80 403

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	1 742
Skattekonto	25 610	19 202
Övriga fordringar	437	2 969
	26 047	23 913

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 534 989	497 193	1 314 684	520 181
Omföring av årets resultat enligt årstämma			520 181	-520 181
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		135 000	-135 000	
Årets resultat				523 337
Belopp vid årets slut	1 534 989	632 193	1 699 865	523 337

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	221423	1,61%	2021-04-30	2 625 000	30 000
Stadshypotek AB	279574	1,65%	2022-03-01	4 113 000	24 000
Stadshypotek AB	364650	1,77%	2024-04-30	2 946 140	32 200
Stadshypotek AB	382307	1,70%	2023-09-01	1 737 765	120 000
Stadshypotek AB	412334	1,56%	2025-03-01	2 970 489	146 000
				14 392 394	352 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 445 194**

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 12 631 394

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	19 780 000	19 780 000
Summa ställda säkerheter	19 780 000	19 780 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	352 200	352 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 595 000	2 970 489
	2 947 200	3 322 689

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 234	6 203
Källskatt	21 258	16 980
Mervärdesskatt	3 661	750
Övriga kortfristiga skulder	0	840
	35 153	24 773

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	248 765	198 748
Upplupna räntekostnader	27 315	29 039
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 181	85 104
	363 261	312 891

Nora, 2021- -

Alv



HSB brf Vulkanen i Nora

Noter Nora 2021-03-08

2020-12-31

2019-12-31


Anita Hallsveden


Charlotte Svensson


Gunilla Rådberg


Göran Björk


Åke Johansson


Jan Rådberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08


Jan Lundqvist

Av stämman vald revisor


Åsa Axell
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vulkanen i Nora, org.nr. 716453-0227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vulkanen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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, 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 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 Vulkanen 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:

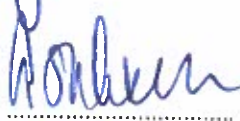
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 8/3 2021



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jan Lundqvist

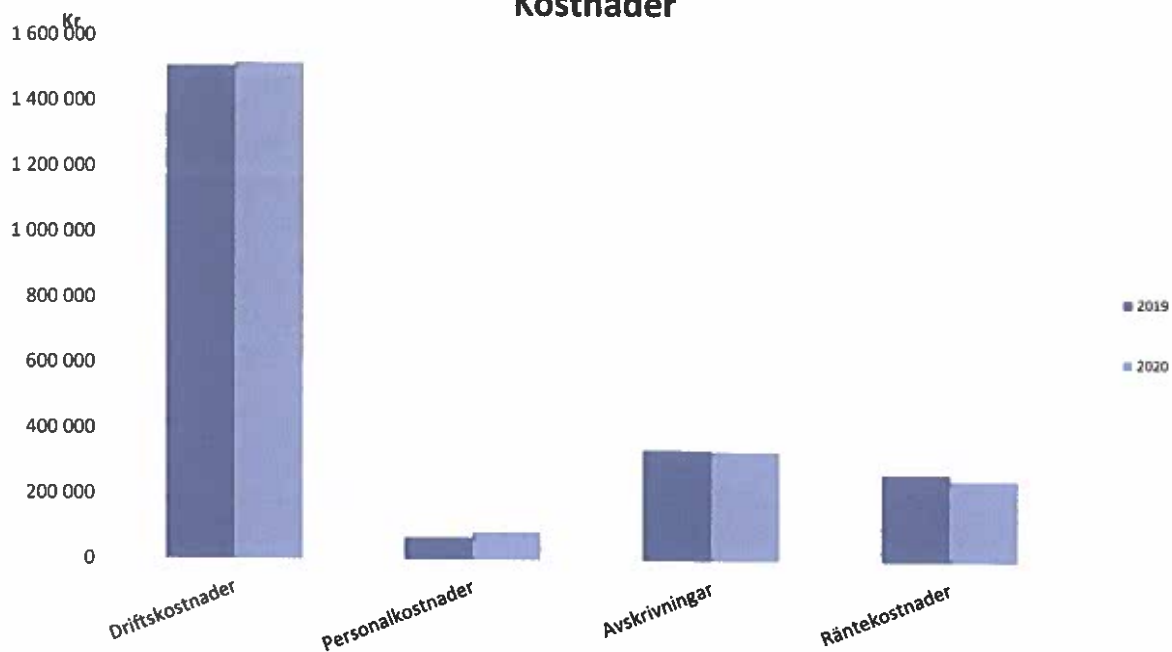
Av föreningen vald revisor



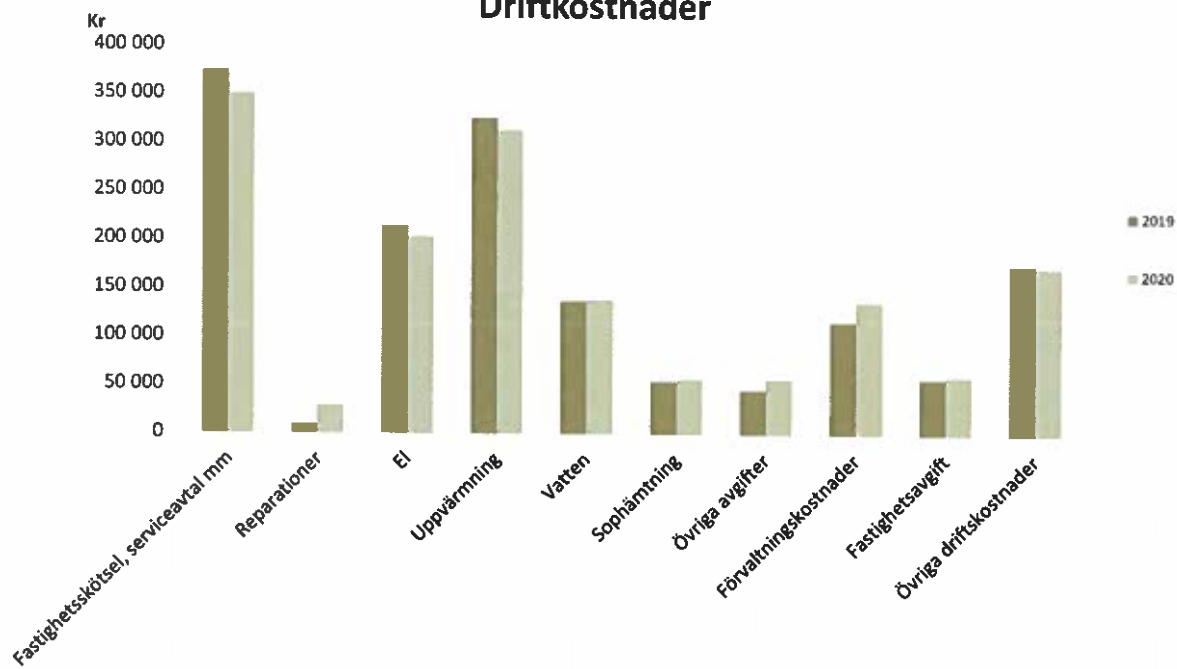
Org Nr: 716453-0227

HSB brf Vulkanen i Nora

Kostnader



Driftkostnader



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Vulkanen i Nora

År 2021-2025

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 fastighetsäggande 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.

Planerade månadsavgifter



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2021	2022	2023	2024	2025
Avgiftsförändring	1 %	0 %	1 %	0 %	1 %

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 MälarDalarna 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	Löpande underhåll VVS, strykning undertak träpanel/stålplåt	53 000 kr
2022	Löpande underhåll VVS	21 000 kr
2023	Löpande underhåll VVS, byte motorvärmaruttag	84 000 kr
2024	Löpande underhåll VVS, byte fläktaggregat	69 000 kr
2025	Löpande underhåll VVS, strykning träpanel, byte blandare	310 000 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.
- ☒ 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.

Antagen kostnadsutveckling



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 %
Specialinlåning HSB	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)
Stadshypotek AB	3 079 992	2020-03-01	1,92 %	1,56 %	Bunden

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1988	42	2 984 kvm	

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 8/3 - 2021

HSB Bostadsrättsförening Vulkanen

Charlotte Svensson
Charlotte Svensson

Anita Hallsveden
Anita Hallsveden