



HSB Bostadsrättsförening Hugin i Mora

Org.nr. 784400-1003

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31 *qu*

Org.nr. 784400-1003

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Mora, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stranden 22:1 och Stranden 22:2. På fastigheten har under åren 1963-65 uppförts 6 hus med adress Vasagatan 58-60 och Hantverkaregatan 21-27, och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter samt 19 bilplatser, 35 garage samt 20 platser i carport. Dessutom 3 st lokaler.

| <u>Lägenhetstyp</u> | <u>Antal</u> | <u>Yta (m2)</u> |
|---------------------|--------------|-----------------|
| 1 rum och kök | 27 | 1 028 |
| 2 rum och kök | 47 | 2 802 |
| 3 rum och kök | 16 | 1 226 |
| 4 rum och kök | 12 | 1 152 |
| Bostäder | 102 | 6 207 |
| Lokaler | 3 | 59,5 |

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Städningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2022.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga årliga besiktningen 2022-10-04.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjning med 3 % från första januari. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 556 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme. Bredband och kabeltv debiteras separat.

Ekonomi

Föreningen har amorterat av alla lånen under slutet av 2022 och början på 2023. Har även placerat överskottslikviditeten på 1 år. I slutet av 2023 går föreningens elavtal ut och det kan påverka avgiften för 2024.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 100 (100). Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen. Under året har 16 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.



Org.nr. 784400-1003

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 i Midsommardansens lokal, 16 medlemmar deltog. 2021 genomfördes stämman via poströstning, 18 medlemmar poströstade och 5 deltog på stämman.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Mats Bjurström | ordförande, HSB ledamot |
| Karin Palmberg Beus | vice ordförande |
| Bo Thunberg | sekreterare |
| Ove Johansson | ledamot |
| Eva Pålsson | ledamot |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Bjurström, Bo Thunberg och Ove Johansson.

Styrelsen har under året hållit 6 (6) sammanträden.

Firmatecknare har varit, Karin Palmberg Beus, Mats Bjurström, Eva Pålsson och Bo Thunberg, två i förening.

Revisorer har varit Oscar Gustafsson, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulla Eriksson.

Vicevärd och HSB ledamot har varit Mats Bjurström.


Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Mats Bjurström med Karin Palmberg Beus som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Byte av badrumsfläktar, OVK och byte av tvättmaskin.

Historik, underhåll

- 1997 Renovering av badrum.
- 2001 Fönsterbyte.
- 2004 Målning av korridorer och trapphus.
- 2005 Renovering av tvättstugor.
- 2005-2006 Isolering av taken.
- 2007 Ny sophantering, molok på gården. Bredbandsanslutning Telia
- 2010 Nya lägenhetsdörrar.
- 2011 Installation spaltventiler. Stamspolning alla lägenheter.
- 2011 Nya gungor samt rutschkana. Nya planteringar. Ny fjärrvärmecentral, Vasagatan 60.
- 2012 Omläggning stenplattor mellan husen. Renovering balkongskärmar.
- 2014 Start stamrenovering som avslutas 2015.
- 2015 Digitalisering av TV-nätet.
- 2016 Byggt Carport med plats för 8 st bilar. Utbyggnad balkonger mot Isstadion
- 2016 Plattsättning vid uteplatsen. Asfaltering & bom vid Vasagatan 8. Statuskontroller gjorda,
- 2018 Målning av balkongfönster samt paneler under dessa.
- 2019 Bredbandsavtal Telia. Montering 6 nya motorvärmare. Omläggning av 3 plattgångar.
- 2020 Närvarobelysning 

Org.nr. 784400-1003

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| Resultat och ställning | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 3 975 | 3 982 | 3 957 | 3 912 | 3 844 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 372 | 751 | 629 | 646 | 742 |
| Avgiftsnivå kr/kvm | 535 | 535 | 535 | 535 | 535 |
| Yttre fond kr/kvm | 713 | 667 | 593 | 592 | 510 |
| Lån kr/kvm | 87 | 461 | 537 | 560 | 532 |
| Soliditet % | 80% | 65% | 62% | 62% | 59% |
| Likviditet i % | 278% | 175% | 258% | 120% | 150% |
| Genomsnittlig skuldränta i % | 2,71% | 1,10% | 1,13% | 1,34% | 1,06% |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 540 195 | 4 140 570 | 4 203 068 | 751 402 |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma | | | 751 402 | -751 402 |
| Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -309 471 | 309 471 | |
| Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan | | 635 000 | -635 000 | |
| Årets resultat | | | | 371 531 |
| Belopp vid årets slut | 540 195 | 4 466 099 | 4 628 941 | 371 531 |

RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 4 954 470 |
| Disposition ur UH-fond | 309 471 |
| Avsatt till UH-fond | - 635 000 |
| Årets resultat | <u>371 531</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 5 000 472 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 5 000 472 |
|-------------------------|-----------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 466 099 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 46 002 kr.

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

GH



HSB Brf Hugin i Mora

| Resultaträkning | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 974 623 | 3 981 648 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 22 040 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 996 663 | 3 981 648 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 175 681 | -2 808 216 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -55 093 | -49 938 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -101 833 | -94 671 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -336 541 | -336 836 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 669 148 | -3 289 661 |
| Rörelseresultat | | 327 515 | 691 988 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 94 697 | 95 602 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -50 681 | -36 188 |
| Summa finansiella poster | | 44 016 | 59 414 |
| Årets resultat | | 371 531 | 751 402 |

QR



HSB Brf Hugin i Mora

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Not 10 | 4 218 538 | 4 555 079 |
| | <u>4 218 538</u> | <u>4 555 079</u> |

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

| | | |
|--------|-----|-----|
| Not 11 | 500 | 500 |
|--------|-----|-----|

Placeringar

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Not 12 | 1 500 000 | 1 500 000 |
| | <u>1 500 500</u> | <u>1 500 500</u> |

Summa anläggningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 5 719 038 | 6 055 579 |
|------------------|------------------|

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

| | | |
|--------|-------|--------|
| Not 13 | 5 645 | 10 001 |
|--------|-------|--------|

Övriga kortfristiga fordringar

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 14 | 1 573 996 | 2 254 023 |
|--------|-----------|-----------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|--|---------|---------|
| | 249 247 | 410 280 |
|--|---------|---------|

Summa kortfristiga fordringar

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | <u>1 828 888</u> | <u>2 674 304</u> |
|--|------------------|------------------|

Kortfristiga placeringar

| | | |
|--------|-----------|-----------|
| Not 15 | 5 000 000 | 6 000 000 |
|--------|-----------|-----------|

Summa omsättningstillgångar

| | |
|------------------|------------------|
| 6 828 888 | 8 674 304 |
|------------------|------------------|

SUMMA TILLGÅNGAR

| | |
|-------------------|-------------------|
| 12 547 926 | 14 729 883 |
|-------------------|-------------------|

PM



HSB Brf Hugin i Mora

Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

540 195

540 195

Fond för yttre underhåll

4 466 099

4 140 570

Summa bundet eget kapital

5 006 294

4 680 765

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 628 941

4 203 068

Årets resultat

371 531

751 402

Summa fritt eget kapital

5 000 472

4 954 470

Summa eget kapital**10 006 766****9 635 235****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

546 950

3 193 750

Leverantörsskulder

26 389

55 722

Skatteskuld

28 770

22 612

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

1 370 411

1 285 311

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

568 640

537 253

Summa kortfristiga skulder

2 541 160

5 094 648

Summa skulder

2 541 160

5 094 648

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**12 547 926****14 729 883**

AQ

**HSB Brf Hugin i Mora**

| Kassaflödesanalys | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 371 531 | 751 402 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 336 541 | 336 836 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>708 072</u> | <u>1 088 238</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 149 414 | 204 419 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 93 313 | -284 904 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>950 799</u> | <u>1 007 753</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -2 646 800 | -140 800 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>-2 646 800</u> | <u>-140 800</u> |
| Årets kassaflöde | -1 696 001 | 866 953 |
| Likvida medel vid årets början | 9 753 895 | 8 886 942 |
| Likvida medel vid årets slut | 8 057 894 | 9 753 895 |

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

**HSB Brf Hugin i Mora****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

| | |
|---------------------|------|
| Ursprunglig byggnad | 2,5% |
|---------------------|------|

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 428 526 kr. (1 428 526 kr)

Övrigt

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

PH



HSB Brf Hugin i Mora

| Noter | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 3 319 704 | 3 351 316 |
| Hyror | 290 484 | 287 095 |
| Övriga avgifter | 309 458 | 306 998 |
| Övriga intäkter | 164 979 | 146 241 |
| Bruttoomsättning | <u>4 084 625</u> | <u>4 091 650</u> |
| Avsatt till inre fond | <u>-110 002</u> | <u>-110 002</u> |
| | 3 974 623 | 3 981 648 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Återbäring försäkring | <u>22 040</u> | <u>0</u> |
| | 22 040 | 0 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 560 205 | 550 021 |
| Reparationer | 70 532 | 86 939 |
| El | 104 466 | 116 418 |
| Uppvärmning | 905 434 | 908 632 |
| Vatten | 307 287 | 267 613 |
| Sophämtning | 170 996 | 171 563 |
| Övriga avgifter | 333 619 | 348 406 |
| Förvaltningskostnader | 261 285 | 179 716 |
| Fastighetsavgift | 143 610 | 113 900 |
| Övriga driftskostnader | 8 776 | 9 943 |
| Planerat underhåll | <u>309 471</u> | <u>55 064</u> |
| | 3 175 681 | 2 808 216 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Kontorsmaterial och trycksaker | 2 939 | 0 |
| Juridiska avgifter | 4 228 | 1 234 |
| Revisionskostnad | 11 775 | 10 689 |
| Medlems- och styrelseaktiviteter | 5 961 | 7 815 |
| Medlemsavgift HSB | 29 500 | 29 500 |
| Övriga kostnader | <u>690</u> | <u>700</u> |
| | 55 093 | 49 938 |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 61 300 | 56 600 |
| Vicevärdsarvode | 24 000 | 24 000 |
| Övriga arvoden | 2 000 | 2 000 |
| Revisorsarvode | 2 000 | 1 500 |
| Sociala kostnader | <u>12 533</u> | <u>10 571</u> |
| | 101 833 | 94 671 |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | <u>336 541</u> | <u>336 836</u> |
| | 336 541 | 336 836 |
| Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter | 94 629 | 95 602 |
| Ränteintäkter skattekonto | 21 | 0 |
| Övriga finansiella intäkter | <u>47</u> | <u>0</u> |
| | 94 697 | 95 602 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 50 681 | 35 952 |
| Räntekostnader kortfristiga skulder | <u>0</u> | <u>236</u> |
| | 50 681 | 36 188 |

41



HSB Brf Hugin i Mora

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 10 Byggnader och mark | | |
| Byggnad | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 13 226 223 | 13 226 223 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 13 226 223 | 13 226 223 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -8 984 954 | -8 648 118 |
| Årets avskrivningar | -336 541 | -336 836 |
| Utgående avskrivningar | -9 321 495 | -8 984 954 |
| Bokfört värde | 3 904 728 | 4 241 269 |
| Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 313 810 | 313 810 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 313 810 | 313 810 |
| Bokfört värde | 313 810 | 313 810 |
| Summa byggnader och mark | 4 218 538 | 4 555 079 |
| Taxeringsvärde för Stranden 22:1 mfl i Mora. Värdeår 1967. | | |
| Byggnad - bostäder hyreshus | 32 000 000 | 25 000 000 |
| Byggnad - lokaler | 1 386 000 | 759 000 |
| | 33 386 000 | 25 759 000 |
| Mark - bostäder hyreshus | 8 800 000 | 7 600 000 |
| Mark - lokaler | 735 000 | 851 000 |
| | 9 535 000 | 8 451 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 42 921 000 | 34 210 000 |
| Not 11 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| 1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening | 500 | 500 |
| Not 12 Långfristiga placeringar | | |
| HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-04-17, ränta 1,5 % | 1 500 000 | 1 500 000 |
| | 1 500 000 | 1 500 000 |

OK



HSB Brf Hugin i Mora

| Noter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | | | |
|---|------------------|------------------|------------------------|------------------|-------------------------|
| Not 13 Kundfordringar | | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | 5 645 | 10 001 | | | |
| | 5 645 | 10 001 | | | |
| Not 14 Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 16 103 | 129 | | | |
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | 1 557 893 | 2 253 894 | | | |
| | 1 573 996 | 2 254 023 | | | |
| Not 15 Kortfristiga placeringar | | | | | |
| HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 22-09-20, ränta 2,1 % | 0 | 2 000 000 | | | |
| HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 22-10-15, ränta 0,55 % | 0 | 4 000 000 | | | |
| Handelsbanken, fasträntekonto. Löptid 23-11-30, ränta 2,85 % | 5 000 000 | 0 | | | |
| | 5 000 000 | 6 000 000 | | | |
| Not 16 Eget kapital | | | | | |
| Medlemsinsatser | | | | | |
| | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | |
| Belopp vid årets ingång | 540 195 | 4 140 570 | 4 203 068 | 751 402 | |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | 751 402 | -751 402 | |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | -309 471 | 309 471 | | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan | | 635 000 | -635 000 | | |
| Årets resultat | | | | 371 531 | |
| Belopp vid årets slut | 540 195 | 4 466 099 | 4 628 941 | 371 531 | |
| Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
| Stadshypotek AB | 297465 | 3,16% | 2023-02-01 | 546 950 | 80 800 |
| | | | | 546 950 | 80 800 |
| Styrelsen har för avsikt att lösa det kvarvarande lånet vid nästa förfallodag, 2023-02-01 | | | | | |
| Ställda säkerheter | | | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder. | | | | | |
| Fastighetsinteckningar | | | | 6 992 400 | 6 992 400 |
| Summa ställda säkerheter | | | | 6 992 400 | 6 992 400 |
| Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | | | | 80 800 | 140 800 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | | | | 466 150 | 3 052 950 |
| | | | | 546 950 | 3 193 750 |
| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | | | | |
| Arbetsgivaravgifter | | | | 425 | 5 326 |
| Källskatt | | | | 1 250 | 10 428 |
| Mervärdesskatt | | | | 0 | 4 418 |
| Fond för inre underhåll | | | | 969 443 | 965 970 |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | 399 294 | 299 169 |
| | | | | 1 370 411 | 1 285 311 |
| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 383 166 | 371 102 |
| Upplupna räntekostnader | | | | 2 833 | 1 151 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | 182 641 | 165 000 |
| | | | | 568 640 | 537 253 |

JK




HSB Brf Hugin i Mora

Noter

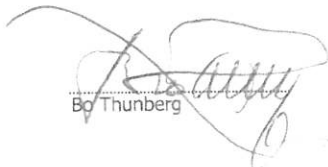
2022-12-31 2021-12-31

Mora, 2023-02-22


Mats Bjurström


Eva Pålsson

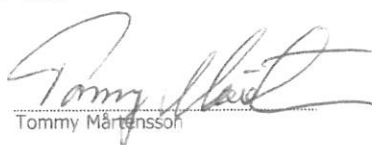

Karin Palmberg-Beus


Bo Thunberg


Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08


Oscar Gustafsson


Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hugin i Mora, org.nr. 784400-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hugin i Mora för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hugin i Mora för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den 8/3 2023

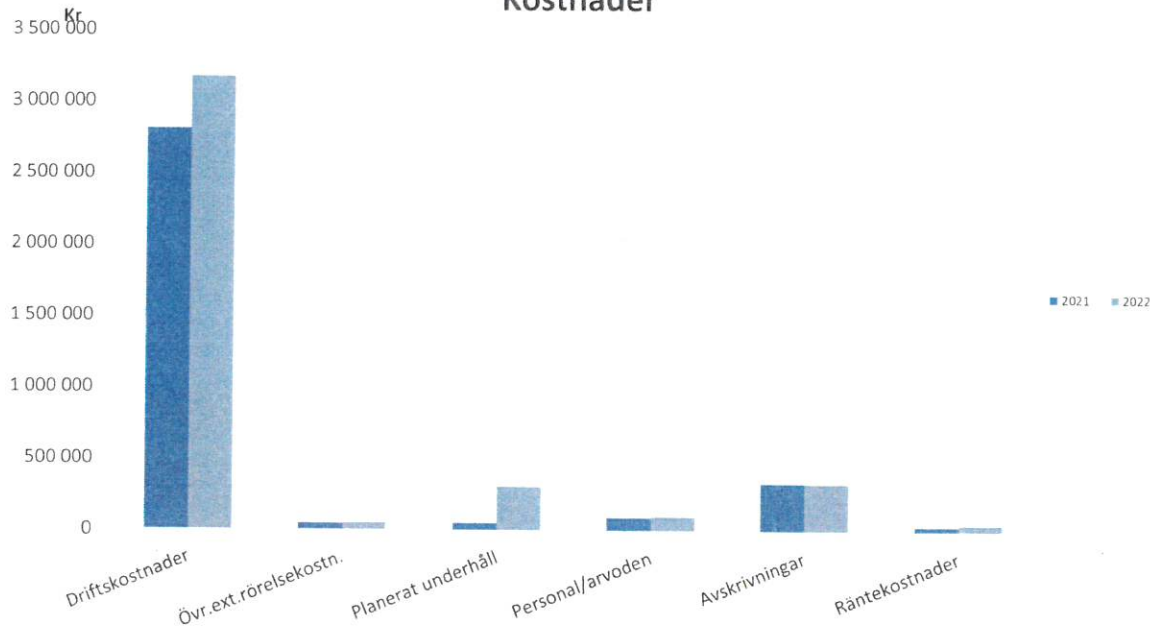
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Gustafsson
Av föreningen vald revisor

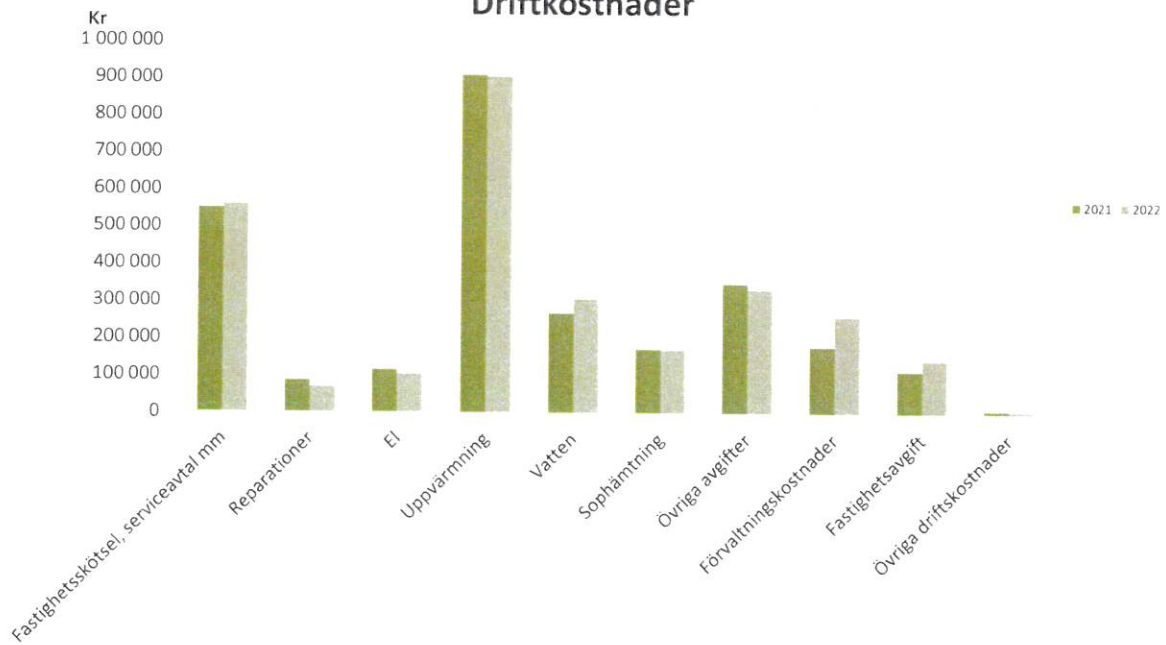


HSB Brf Hugin i Mora

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hugin i Mora



162
KR/KVM
SPARANDE



87
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



0%
RÄNTEKÄNSLIGHET



210
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



535
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|------------------------------------|---|---|---|
|  | Sparande 162 kr/kvm | Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar. | 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm |
|  | Investeringsbehov kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  | Skuldsättning 87 kr/kvm | Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. | 5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm |
|  | Räntekänslighet 0% | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika. | 5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 % |
|  | Energikostnad 210 kr/kvm | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen. | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna. |
|  | Tomträtt Nej | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken) | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar. | Ja eller nej |
|  | Årsavgift 535 kr/kvm | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg. | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar. |

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrätthavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttere fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.