



HSB Bostadsrättsförening Siljan i Mora

Org.nr. 784400-1060

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31 *PK*

Org.nr. 784400-1060

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

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 22:5. På fastigheten har under året 1944 uppförts ett hus med adress Vasagatan 56 A-D, och innehåller 18 lägenheter med bostadsrätter och två lokaler med hyresrätt samt carport och bilplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	8	320
2 rum och kök	8	409
3 rum och kök	2	146
Bostäder	18	875

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.
Fastighetsskötsel har utförts av HSB MälarDalarna.
Städningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2022-10-19.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som senast är uppdaterad 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade under 2022. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om att höja årsavgifterna med två procent. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 886 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. Kostnad för bredband debiteras separat.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22 (22). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 4 (2) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24. På stämman deltog 7 (8) st medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anette Knutz	ordförande /sekreterare
Rasmus Melin	ledamot
Mats Bjurström	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anette Knutz och Rasmus Melin.

OK

Org.nr. 784400-1060

Styrelsen har under året hållit 5 (4) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anette Knutz och Rasmus Melin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jan-Erik Hellström, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Styrelsen har varit valberedning.

Vicevärd

Vicevärd har varit Anette Knutz.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Anette Knutz.

Årets underhåll

- OVK-besiktning.

Historik, underhåll

- Målning och putsning av fasad, 1977
- Anslutning till fjärrvärmenätet
- Ombyggnad av skyddsrum till uthyrningslokal
- Ombyggnad av kolförråd till uthyrningslokal
- Tak över källarentréer
- Utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar
- Renovering av hela elinstallationen från 1944
- Renovering av trappuppgångar
- Byte av entrépartier
- Flytt av soprum i källare till utanför entréer
- Renovering av samtliga badrum
- Sophantering tillsammans med Brf Hugin
- Nya lägenhetsdörrar med säkerhetslås
- Byte av hela yttertak – takunderlag och takpannor.
- Byte av hängrännor och stuprör
- Byte av motorvärmare, byggande av carport
- Spolning av stammar och byte av diverse vattenlås
- Nya balkonger 2014
- 2015 Utvändigt målning av samtliga fönster. Vagguttag på alla balkonger
- 2016 Målning väggar i tvättstuga. Ny mangel. Målning golv i källarkorridor.
- 2016 Status kontroll. Installation digital-TV. Brandsläckare i alla trappuppgångar.
- 2018 Energideklaration
- 2019 Tilläggsisolering. Ny puts på fasad.
- 2020 Installation av ny tvättmaskin
- 2021 Markarbeten inkl asfaltering, plattläggning.

Org.nr. 784400-1060

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	924	914	868	865	837
Resultat efter finansiella poster tkr	101	-24	90	114	143
Avgiftsnivå kr/kvm	868	868	868	868	843
Yttre fond kr/kvm	428	425	581	509	524
Lån kr/kvm	3 774	3 908	4 574	4 140	2 035
Soliditet %	29%	27%	26%	25%	39%
Likviditet i %	189%	166%	162%	153%	144%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,32%	1,64%	1,86%	1,60%	1,33%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 825	401 220	1 135 126	-24 192
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-24 192	24 192
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-4 513	4 513	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		30 000	-30 000	
Årets resultat				101 331
Belopp vid årets slut	24 825	426 707	1 085 447	101 331

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 110 934
Disponerat ur UH-fonden	4 513
Avsatt till UH-fonden	- 30 000
Årets resultat	101 331
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 186 778

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 186 778

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 426 707 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 75 844 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Siljan i Mora**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	923 953	913 975
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	4 314	0
Summa rörelseintäkter		928 267	913 975
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-624 726	-567 579
Planerat underhåll	Not 5	-4 513	-134 105
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 000	-49 622
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 725	-121 426
Summa rörelsekostnader		-777 964	-872 731
Rörelseresultat		150 303	41 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 848	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-50 820	-65 436
Summa finansiella poster		-48 972	-65 436
Årets resultat		101 331	-24 192
Tilläggssupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-30 000	-27 000
Disposition underhållsfond		4 513	134 105
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-25 487	107 105
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		75 844	82 913

PR

**HSB Brf Siljan i Mora****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 4 881 785 4 999 510

Mark

Not 11 23 490 23 490

4 905 275 5 023 000*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 905 775 5 023 500**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 -90 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

753 040 679 865

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 2 337 2 095

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

18 521 20 255

773 808 702 215

Kassa och bank

Not 15 740 740

Summa omsättningstillgångar

774 548 702 955**Summa tillgångar**

5 680 323 5 726 455

OK

**HSB Brf Siljan i Mora**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	24 825	24 825
Underhållsfond	426 707	401 220
	<u>451 532</u>	<u>426 045</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 085 447	1 135 126
Årets resultat	101 331	-24 192
	<u>1 186 778</u>	<u>1 110 934</u>
Summa eget kapital	<u>1 638 310</u>	<u>1 536 979</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>3 631 589</u>	<u>3 765 957</u>
	3 631 589	3 765 957
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	134 368	134 368
Aktuell skatteskuld	5 822	5 560
Fond för inre underhåll	4 449	75
Övriga kortfristiga skulder	103 265	109 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	6 794	1 557
	Not 20	
	<u>155 726</u>	<u>172 702</u>
	410 424	423 519
Summa skulder	<u>4 042 013</u>	<u>4 189 476</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 680 323</u>	<u>5 726 455</u>

**HSB Brf Siljan i Mora**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	101 331	-24 192
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	117 725	121 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>219 056</u>	<u>97 234</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 582	-3 280
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-13 095	-43 766
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>207 543</u>	<u>50 187</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-134 368	-101 825
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-134 368</u>	<u>-101 825</u>
Årets kassaflöde	73 175	-51 638
Likvida medel vid årets början	680 605	732 318
Likvida medel vid årets slut	753 780	680 680

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



HSB Brf Siljan i Mora

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 1,6 %

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 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 601 kr. (7 601 kr)

Övrigt

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

OK

**HSB Brf Siljan i Mora**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	759 564	759 564
Hyror	117 138	122 640
Övriga avgifter	34 200	25 650
Övriga intäkter	27 128	22 330
Bruttoomsättning	<u>938 030</u>	<u>930 184</u>
Hysesbortfall	-5 076	-7 208
Avsatt till inre fond	-9 000	-9 000
	923 953	913 975
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>4 314</u>	<u>0</u>
	4 314	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	135 501	125 659
Reparationer	4 840	1 847
El	28 049	30 727
Uppvärmning	163 766	171 283
Vatten	42 313	38 456
Sophämtning	15 491	35 214
Övriga avgifter	64 222	57 155
Gemensamhetsanläggning	19 013	0
Förvaltningskostnader	98 735	78 137
Fastighetsavgift	22 995	18 621
Övriga driftskostnader	<u>29 802</u>	<u>10 480</u>
	624 726	567 579
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	4 918
Underhåll markytor	0	129 187
Underhåll enligt plan	<u>4 513</u>	<u>0</u>
	4 513	134 105
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	14 200	25 000
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	3 300	200
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	<u>0 *</u>	<u>10 922</u>
	31 000	49 622
*För mycket avsattes 2021 Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>117 725</u>	<u>121 426</u>
	117 725	121 426
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 845	0
Ränteintäkter skattekonto	<u>3</u>	<u>0</u>
	1 848	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	50 460	64 822
Övriga finansiella kostnader	<u>360</u>	<u>614</u>
	50 820	65 436

M

**HSB Brf Siljan i Mora**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 294 140	7 294 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 294 140	7 294 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 294 630	-2 173 204
Årets avskrivningar	-117 725	-121 426
Utgående avskrivningar	-2 412 355	-2 294 630
Bokfört värde	4 881 785	4 999 510
Taxeringsvärde för Stranden 22:5 i Mora. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 545 000	3 621 000
Byggnad - lokaler	231 000	225 000
	4 776 000	3 846 000
Mark - bostäder hyreshus	2 160 000	1 836 000
Mark - lokaler	57 000	0
	2 217 000	1 836 000
Taxeringsvärde totalt	6 993 000	5 682 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 490	23 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 490	23 490
Bokfört värde	23 490	23 490
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

M



HSB Brf Siljan i Mora

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-90	0			
	-90	0			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 337	2 095			
	2 337	2 095			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	740	740			
	740	740			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	24 825	401 220	1 135 126	-24 192	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-24 192	24 192	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-4 513	4 513		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		30 000	-30 000		
Årets resultat				101 331	
Belopp vid årets slut	24 825	426 707	1 085 447	101 331	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2953341977	1,21%	2024-01-25	1 883 331	66 668
Swedbank	2953341993	1,42%	2027-01-25	1 882 626	67 700
				3 765 957	134 368
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 631 589	
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					3 094 117
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 190 000	4 190 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				4 190 000	4 190 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				134 368	134 368
				134 368	134 368
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				4 292	357
Källskatt				0	1 200
Övriga kortfristiga skulder				2 502	0
				6 794	1 557
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				72 295	73 805
Upplupna räntekostnader				4 539	4 702
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				78 892	94 195
				155 726	172 702

OK



HSB Brf Siljan i Mora

Noter


2022-12-31

2021-12-31

Mora, 2023-03-14


Anette Knutz


Mats Bjurström


Rasmus Melin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-20


Jan-Erik Hellström
Av stämman vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Siljan i Mora, org.nr. 784400-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Siljan 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den 2013 2023



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

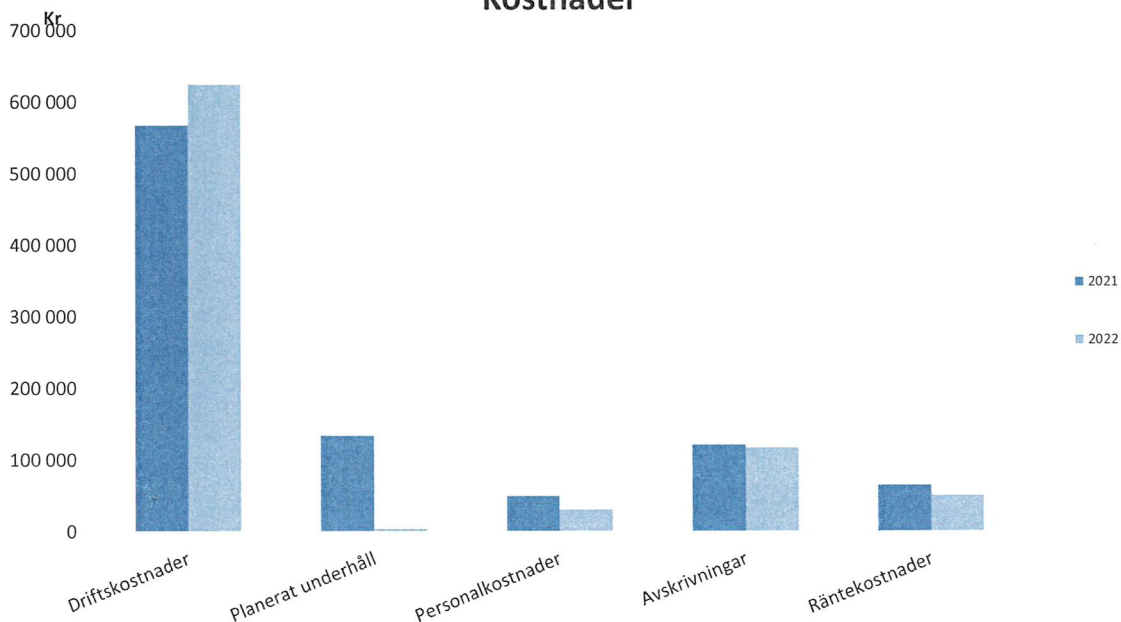


Jan-Erik Hellström
Av föreningen vald revisor

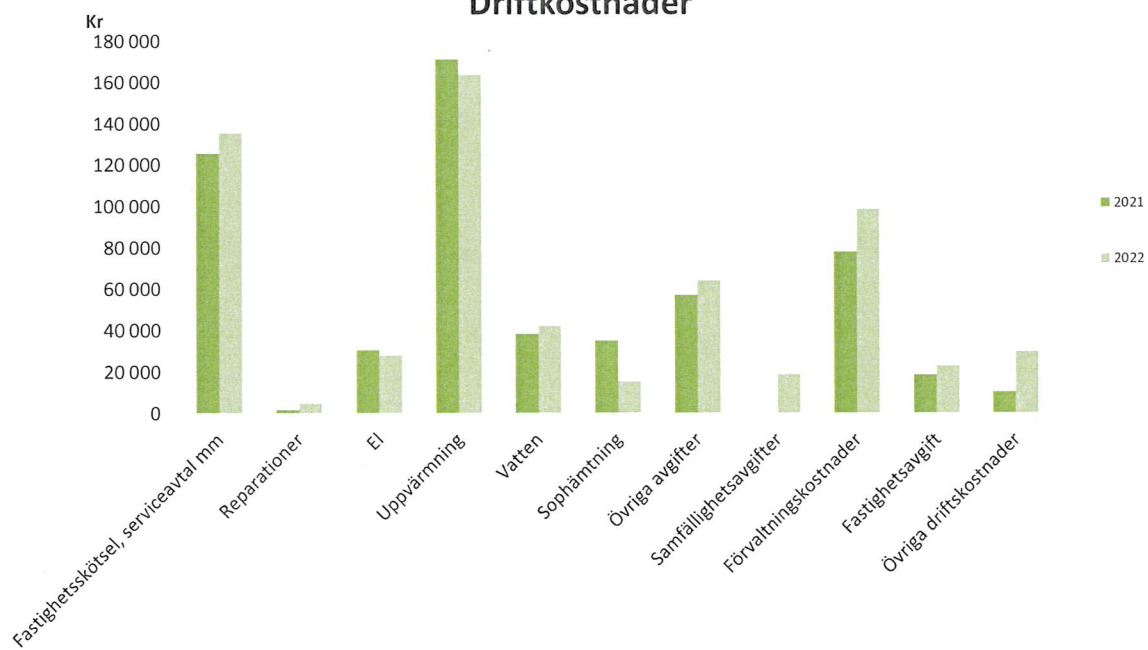


HSB Brf Siljan i Mora

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Siljan i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 226 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 3808 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 5%	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 237 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 869 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 bostadsrättshavaren 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/yttre 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.