



Bostadsrättsföreningen Mora 1

Org.nr. 769606-4166

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Org.nr. 769606-4166

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 fastigheterna Utmeland 656:3–5. På fastigheten har under åren 1969 uppförts 6 hus med adress Tomtebovägen 4–14 och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter, 21 garage och 95 p-platser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	12	504
2 rum och kök	44	2 790
3 rum och kök	44	3 940
4 rum och kök	2	214
Bostäder	102	7448

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

För förvaltning har följande leverantörer har anlitats:

Fastighetsskötsel	HSB MälarDalarna, Mårtens Park och Mark AB
Städning av gemensamma ytor	Mora Städ&fönsterputs
Fastighetsförvaltning	HSB MälarDalarna
Administrativ förvaltning	HSB MälarDalarna

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 april 2020 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat att höja avgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 472 kr/m². I avgiften ingår vatten och TV-via parabol. Till avgiften tillkommer värmeavgift utifrån förbrukning och balkongavgift.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 134 (132). Under året har 16 (14) lägenhetsöverlåtelser skett. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2022. Stämman genomfördes i Samlingslokalen i hus 14. 18 medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har från stämman haft följande sammansättning:		Vald till stämman
Catharina Sundkvist	ordförande	2023
Charlotta Degerstedt	ledamot	2024
Björnar Damman Kjeldstadli	ledamot	2023
John Sundsbakken	vice ordförande	2024
Ida Larsson*	ledamot	2023
Carl Nygren	suppleant	2023
Cholticha Pruekwacharakun	suppleant	2023

*Avgick under hösten 2022.

Styrelsen har under året hållit 9 (5) sammanträden. *hm*

Org.nr. 769606-4166

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Helene Maijgren, BoRevision AB med Åsa Axell som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Jan Egil Lund och Ole Mobäck (sammankallande).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik

Dränering av hus 6, 8, 10 och 14 år 2013

Takmålning utförd på alla hus år 2013

Bottenledning i husen Tomtebovägen 4-12 har relinats åren 2013-2017

Renovering av utemiljön år 2014

Stadsnät installerat år 2014

Värmesystemet och alla element i föreningens hus justerades år 2015

Radonsanering har utförts i samtliga hus. Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 4 och 6. Asbestsanering vid gamla kranar är utförd år 2015

Fönsterbyte år 2016

Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 8-14 år 2016

Ny tvättmaskin och torktumlare år 2016

Bottenledning i hus 12 och 14 blev relinad år 2018

Jordgolv i källare i hus 6 är gjutna år 2018

Byte av armaturer i trapphus år 2018

Byte av lägenhetsdörrar, nytt nyckelsystem. Nya postboxar. Trapphusmålning år 2020

Renovering del av utemiljö. Förstärkt gångvägar samt asfaltering utanför portar år 2020

Energideklaration, OVK, radonmätning och inglasning av balkonger år 2021.

Årets underhåll och händelser

Bytt entrébelysningen till lågenergibelysning. 6 st nya parkeringsplatser.

Planerat underhåll

Dränering av hus 10 och gjuta igen jordgolv i samma hus, se över värmesystemet. rörelsestyrd belysning i källaren och tvättstugan behöver moderniseras. *lw*

Org.nr. 769606-4166

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	5 287	5 221	4 857	4 748	4 776
Resultat efter finansiella poster tkr	435	556	-968	-635	655
Avgiftsnivå kr/kvm	463	463	463	454	454
Yttre fond kr/kvm	85	58	62	387	339
Lån kr/kvm	4 027	4 100	4 171	1 450	1 480
Soliditet %	15%	14%	13%	35%	34%
Likviditet i %	167%	110%	682%	123%	152%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,30%	1,30%	1,44%	2,30%	1,97%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 372 555	429 956	802 926	556 456
Omföring av årets resultat enl årsstämma			556 456	-556 456
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-126 139	126 139	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		332 000	-332 000	
Årets resultat				435 449
Belopp vid årets slut	3 372 555	635 817	1 153 521	435 449

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 359 382
Disponerat ur UH-fonden	126 139
Avsatt till UH-fonden	- 332 000
Årets resultat	<u>435 449</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 588 970

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 588 970
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 635 817 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 229 588 kr, se resultaträkningen.

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

Brf Mora 1 i Mora

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 287 377	5 221 336
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	32 327	0
Summa rörelseintäkter		5 319 704	5 221 336
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 500 935	-3 193 473
Planerat underhåll	Not 5	-126 139	-286 606
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 082	-91 757
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 003	-691 568
Summa rörelsekostnader		-4 494 160	-4 263 404
Rörelseresultat		825 544	957 932
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 409	56
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-395 504	-401 532
Summa finansiella poster		-390 095	-401 476
Årets resultat		435 449	556 456
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-332 000	-254 000
Disposition underhållsfond		126 139	286 606
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-205 861	32 606
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		229 588	589 062 w

Brf Mora 1 i Mora**Balansräkning** **2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	33 768 562	34 533 565
Mark	Not 11	529 201	529 201
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	0
		<u>34 297 763</u>	<u>35 062 766</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 297 763</u>	<u>35 062 766</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	49 645	16 335
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 184 395	1 457 236
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	8 751	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>30 472</u>	<u>28 651</u>
		<u>2 273 263</u>	<u>1 502 239</u>

Kassa och bank	Not 16	11 465	10 125
Summa omsättningstillgångar		<u>2 284 729</u>	<u>1 512 364</u>

Summa tillgångar **36 582 492** **36 575 131** *W*

Brf Mora 1 i Mora

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	3 372 555	3 372 555
Underhållsfond	635 817	429 956
	<u>4 008 372</u>	<u>3 802 511</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 153 521	802 926
Årets resultat	435 449	556 456
	<u>1 588 970</u>	<u>1 359 382</u>
Summa eget kapital	<u>5 597 342</u>	<u>5 161 892</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>20 936 293</u>	<u>26 527 288</u>
	<u>20 936 293</u>	<u>26 527 288</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 9 059 580	4 008 165
Leverantörsskulder	107 945	97 880
Aktuell skatteskuld	29 906	14 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 9 609	8 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>841 817</u>	<u>756 835</u>
	<u>10 048 857</u>	<u>4 885 950</u>
Summa skulder	<u>30 985 150</u>	<u>31 413 238</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>36 582 492</u>	<u>36 575 131</u> <i>hw</i>

Brf Mora 1 i Mora

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	435 449	556 456
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	765 003	691 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 200 453	1 248 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 864	5 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	111 492	-8 343
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 268 080	1 245 011
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-8 915 157
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-8 915 157
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-539 580	-529 580
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-539 580	-529 580
Årets kassaflöde	728 500	-8 199 726
Likvida medel vid årets början	1 467 361	9 667 088
Likvida medel vid årets slut	2 195 861	1 467 361

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

Brf Mora 1 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,95 %

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.

Övrigt

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

Brf Mora 1 i Mora

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 448 940	3 448 970
	Hyror	363 651	360 612
	Övriga avgifter	1 380 732	1 382 765
	Övriga intäkter	94 054	28 989
		5 287 377	5 221 336
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	32 327	0
		32 327	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	522 031	515 599
	Reparationer	221 180	102 690
	El	227 586	189 026
	Uppvärmning	1 116 341	1 108 114
	Vatten	253 312	232 065
	Sophämtning	276 906	319 204
	Övriga avgifter	137 163	157 394
	Förvaltningskostnader	509 053	444 559
	Fastighetsavgift	124 836	94 146
	Övriga driftskostnader	112 527	30 677
		3 500 935	3 193 473
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	17 832
	Underhåll markytor	0	157 268
	Underhåll enligt plan	89 461	96 375
	Underhåll garage och p-platser	36 678	15 131
		126 139	286 606
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	75 000	75 000
	Övriga arvoden	1 400	6 800
	Revisorsarvode	0	4 000
	Sociala kostnader	25 482	15 895
		101 882	101 695
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	-9 938
		200	-9 938
		102 082	91 757
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	765 003	691 568
		765 003	691 568
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	5 091	0
	Ränteintäkter skattekonto	9	0
	Övriga finansiella intäkter	309	56
		5 409	56
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	394 383	400 992
	Räntekostnad skattekonto	110	0
	Övriga finansiella kostnader	1 012	540
		395 504	401 532

Brf Mora 1 i Mora

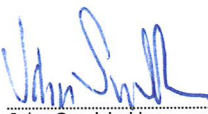
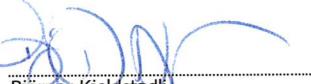
Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 286 531	20 948 798
Årets nyanskaffning	0	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	18 337 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 286 531	39 286 531
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 752 966	-4 061 398
Årets avskrivningar	-765 003	-691 568
Utgående avskrivningar	-5 517 969	-4 752 966
Bokfört värde	33 768 562	34 533 565
Taxeringsvärde för Utmeland 656:3 - 656:5 I Mora. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 800 000	24 400 000
Byggnad - lokaler	234 000	
	32 034 000	24 400 000
Mark - bostäder hyreshus	7 912 000	6 982 000
Mark - lokaler	336 000	
	8 248 000	6 982 000
Taxeringsvärde totalt	40 282 000	31 382 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	529 201	529 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 201	529 201
Bokfört värde	529 201	529 201
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	133 883	133 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 883	133 883
Ingående avskrivningar	-133 883	-133 883
Utgående avskrivningar	-133 883	-133 883
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	9 422 574
Årets investeringar	0	8 915 159
Omklassificeringar	0	-18 337 733

Brf Mora 1 i Mora

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	49 645	16 335			
		49 645	16 335			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	8 751	18			
		8 751	18			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	11 465	10 125			
		11 465	10 125			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	3 372 555	429 956	802 926	556 456	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			556 456	-556 456	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-126 139	126 139		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		332 000	-332 000		
	Årets resultat				435 449	
	Belopp vid årets slut	3 372 555	635 817	1 153 521	435 449	
	Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Danske Bank		13020109256	1,39%	2025-09-30	8 710 695	128 580
Danske Bank		13020113334	0,95%	2023-11-30	8 680 000	160 000
Danske Bank		13020113342	1,06%	2024-12-02	8 687 593	160 420
Danske Bank		13020123569	1,78%	2026-02-02	1 730 000	40 000
Stadshypotek AB		190921	3,13%	2024-03-30	2 187 585	50 580
					29 995 873	539 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					20 936 293	
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						27 297 973
Ställda säkerheter						
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
Fastighetsinteckningar					31 165 000	31 165 000
varav frigjorda						
Summa ställda säkerheter					31 165 000	31 165 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			539 580	499 580	
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			8 520 000	3 508 585	
			9 059 580	4 008 165		
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdesskatt			9 609	8 696	
	Övriga kortfristiga skulder			0	164	
			9 609	8 860		
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter			476 249	396 501	
	Upplupna räntekostnader			15 452	21 933	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			350 115	338 400	
				841 817	756 835	

Brf Mora 1 i Mora**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Mora, 2023-05-19


Catharina Sundqvist
John Sundbakken
Charlotta Degerstedt
Björn Kjeldstadli

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-30


Helene Majgren
BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mora 1, org.nr. 769606-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mora 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. *mv*

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mora 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

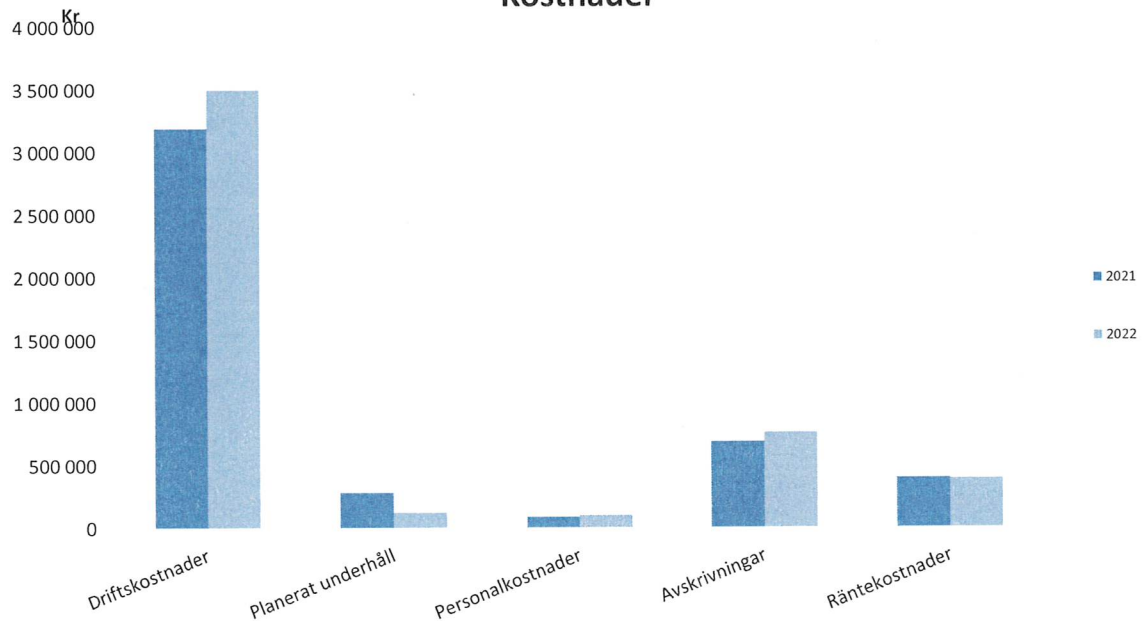
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 30/5 2023

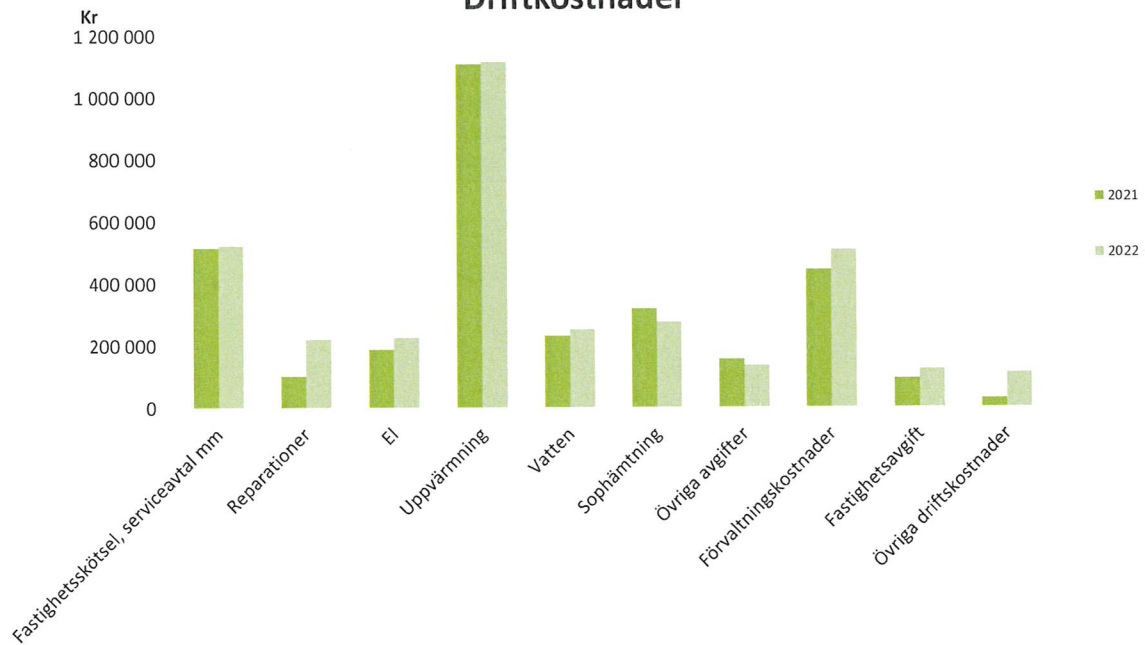

Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Mora 1 i Mora

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Mora 1 i Mora



178

KR/KVM

SPARANDE



4027

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



214

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



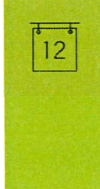
463

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 178 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 4027 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 9%	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 214 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 463 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/ytte 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.