



HSB Bostadsrättsförening Millmar i Mora

Org.nr. 784400-1011

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31 *gn*

Org.nr. 784400-1011

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 är medlem i HSB Mälardalarna.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stranden 71:1. På fastigheten har under året 1963 uppförts ett hus med adress Älvgatan 28-30 och innehåller 20 lägenheter med bostadsrätter samt 4 lokaler med hyresrätt och 21 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	4	150
2 rum och kök	4	230
3 rum och kök	8	584
4 rum och kök	4	344
Bostäder	20	1 308
Lokaler	4	157

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

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötsel har utförts av Mälars HSB Dalarna.

Städning har utförts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen 2022-09-01.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes under år 2022 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om en höjning med 5 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 763 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme, kabel-tv, bredband samt IP-telefoni.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (25). 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 Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 2 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. I stämman deltog 12 (15) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Uno Aron

Margareta Ahlbin

Susanne Kristoffersson

Lars Sparrman

Magnus Juvas Andersson

Robin Söderlund

ordförande

sekreterare, vice ordförande

ledamot

ledamot

ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

ledamot



Org.nr. 784400-1011

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Uno Aron, Lars Sparrman och Susanne Kristoffersson.

Styrelsen har under året hållit 6 (8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Uno Aron, Susanne Kristoffersson, Lars Sparrman och Margareta Ahlbin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mayada Al-Makdaci med Bengt Ottosson som suppleant, valda av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gun-Marie Lyck-Bengtsson och Bengt Ottosson, med Gun-Marie Lyck-Bengtsson som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Uno Aron med Margareta Ahlbin som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga stora underhålls- och investeringsåtgärder har utförts under året.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Föreningens lån är låga.

Planerat underhåll

Föreningens fastighet är väl underhållen, underhåll- och investeringsåtgärder genomförs enligt underhållsplan från 2020. Under 2023 planerar föreningen att installera laddoxar.

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

- 2012 Horisontella stammar i källaren utbyta mot nya rör. Uteplats i trädgård anlagd.
- 2012 Avstängningskranar för vatten utbyta
- 2013 Relining av återstående stammar
- 2014 Byte av fläktar i badrum. Ny belysning i trapphus & källarkorridor
- 2015 Byte av säkringsskåp för el, uppgradering till jordade elledningar i samtliga lägenheter. Nyplantering av blommor & buskar.
- 2016 Byte av värmepump i panncentralen samt installation av övervakningssystem för värme. Installation av kabel-TV.
- 2017 Föreningsstämman har antagit nya stadgar för föreningen. Energiprojekt – IMD påbörjas.
- 2017 Ny torktumlare har installerats. Närvarostyrd belysning i garage, tvätt och cykelrum.
- 2017 Elektriska handduktorkare har installerats i badrummen. Status kontroll badrum.
- 2017 Föreningslokalen har gjorts i ordning.
- 2018 Energiprojektet innebärande gemensamt inköp av el till medlemmarna med individuell mätning och debitering har slutförts.
- 2019 Åtgärder skyddsrum. Målning korridor. Dörrbyte samtliga lägenheter

OK

Org.nr. 784400-1011

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	1 072	1 056	1 064	989	963
Resultat efter finansiella poster tkr	113	114	180	108	108
Avgiftsnivå kr/kvm	727	720	671	664	657
Yttre fond kr/kvm	891	837	780	706	535
Lån kr/kvm	225	385	535	689	517
Soliditet %	77%	69%	63%	55%	55%
Likviditet i %	183%	101%	90%	99%	148%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,87%	1,72%	1,77%	2,14%	2,25%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	131 400	1 225 612	443 374	113 965
Omföring av årets resultat enl årsstämma			113 965	-113 965
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-30 792	30 792	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		110 000	-110 000	
Årets resultat				113 105
Belopp vid årets slut	131 400	1 304 820	478 132	113 105

Resultatdisposition

Balanserat resultat	557 340
Disponerat ur UH-fonden	30 792
Avsatt till UH-fonden	- 110 000
Årets resultat	<u>113 105</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	591 237

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	591 237
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 304 820 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 33 897 kr,
se resultaträkningen.

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

PK



HSB Brf Millmar i Mora

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 072 231	1 056 276
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 081	0
Summa rörelseintäkter		1 077 312	1 056 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-761 999	-729 424
Planerat underhåll	Not 5	-30 795	-43 441
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 150	-45 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 982	-111 936
Summa rörelsekostnader		-956 926	-930 667
Rörelseresultat		120 386	125 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 221	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-8 502	-11 643
Summa finansiella poster		-7 281	-11 643
Årets resultat		113 105	113 965
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-110 000	-126 000
Disposition underhållsfond		30 792	43 441
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-79 208	-82 559
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		33 897	31 406

OK

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

Byggnader	Not 10	2 029 569	2 124 751
Mark	Not 11	45 000	45 000
Markanläggningar	Not 12	43 325	47 325
Inventarier	Not 13	25 608	38 408
		<u>2 143 503</u>	<u>2 255 484</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 2 144 003 2 255 984

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	4 670
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		450 360	450 082
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	4 345	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 537	37 908
		<u>495 242</u>	<u>492 759</u>

Kassa och bank Not 17 7 000 7 000

Summa omsättningstillgångar 502 242 499 759

Summa tillgångar **2 646 245** **2 755 743**

AK

**HSB Brf Millmar i Mora**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	131 400	131 400
Underhållsfond	1 304 820	1 225 612
	<u>1 436 220</u>	<u>1 357 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	478 131	443 374
Årets resultat	113 105	113 965
	<u>591 237</u>	<u>557 340</u>
Summa eget kapital	<u>2 027 456</u>	<u>1 914 351</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	0
		<u>292 160</u>
		0
		<u>292 160</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	344 421
Leverantörsskulder		9 514
Aktuell skatteskuld		2 427
Fond för inre underhåll		122 395
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	17 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	122 624
		<u>618 789</u>
		<u>549 231</u>
Summa skulder		<u>618 789</u>
		<u>841 391</u>
Summa eget kapital och skulder	2 646 245	2 755 743

04

**HSB Brf Millmar i Mora**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	113 105	113 965
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	111 982	111 936
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>225 087</u>	<u>225 901</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 206	-7 459
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 603</u>	<u>4 775</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	220 278	223 217
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-220 000	-220 000
Årets kassaflöde	278	3 217
Likvida medel vid årets början	457 082	453 865
Likvida medel vid årets slut	457 360	457 082

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



HSB Brf Millmar 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 2,1 %

Markanläggningar 5 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 312 520 kr. (312 520 kr)

Övrigt

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

OK

**HSB Brf Millmar i Mora**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	950 616	941 244
Hyror	74 954	76 806
Övriga avgifter	47 670	44 376
Övriga intäkter	18 489	16 086
Bruttoomsättning	<u>1 091 729</u>	<u>1 078 512</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-114
Hyesbortfall	-6 502	-9 126
Avsatt till inre fond	-12 996	-12 996
	1 072 231	1 056 276
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 081	0
	5 081	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	211 421	194 954
Reparationer	24 462	39 592
El	63 990	60 935
Uppvärmning	149 029	133 805
Vatten	52 229	48 791
Sophämtning	31 841	27 750
Övriga avgifter	79 441	89 327
Förvaltningskostnader	99 420	92 618
Fastighetsavgift	31 808	29 153
Övriga driftskostnader	18 358	12 499
	761 999	729 424
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	34 516
Underhåll enligt plan	30 795	0
Underhåll utöver plan	0	8 925
	30 795	43 441
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 400	40 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Revisorsarvode	0	1 000
Löner och andra ersättningar	0	238
Sociala kostnader	4 750	3 629
	52 150	45 867
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	95 182	95 136
Markanläggningar	4 000	4 008
Inventarier	12 800	12 792
	111 982	111 936
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 180	0
Övriga finansiella intäkter	41	0
	1 221	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	8 498	11 620
Räntekostnader kortfristiga skulder	4	23
	8 502	11 643



HSB Brf Millmar i Mora

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 518 524	4 518 524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 518 524	4 518 524
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 393 773	-2 298 637
Årets avskrivningar	-95 182	-95 136
Utgående avskrivningar	-2 488 955	-2 393 773
Bokfört värde	2 029 569	2 124 751
Taxeringsvärde för Stranden 71:1 i Mora. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 800 000	5 400 000
Byggnad - lokaler	265 000	426 000
	7 065 000	5 826 000
Mark - bostäder hyreshus	1 566 000	1 331 000
Mark - lokaler	406 000	470 000
	1 972 000	1 801 000
Taxeringsvärde totalt	9 037 000	7 627 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	45 000	45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	45 000
Bokfört värde	45 000	45 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	80 000	80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	80 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 675	-28 667
Årets avskrivningar	-4 000	-4 008
Utgående avskrivningar	-36 675	-32 675
Bokfört värde	43 325	47 325
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 000	64 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 000	64 000
Ingående avskrivningar	-25 592	-12 800
Årets avskrivningar	-12 800	-12 792
Utgående avskrivningar	-38 392	-25 592
Bokfört värde	25 608	38 408
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

R

**HSB Brf Millmar i Mora**

Noter	2022-12-31	2021-12-31				
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	4 670				
	0	4 670				
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar						
Skattekonto	4 345	99				
	4 345	99				
Not 17 Kassa och bank						
Handkassa	7 000	7 000				
	7 000	7 000				
Not 18 Eget kapital						
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	131 400	1 225 612	443 374	113 965		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			113 965	-113 965		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-30 792	30 792			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		110 000	-110 000			
Årets resultat				113 105		
Belopp vid årets slut	131 400	1 304 820	478 132	113 105		
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	153878		1,69%	2023-10-30	292 160	80 000
Stadshypotek AB	222482		4,66%	2024-09-01	37 261	37 261
Stadshypotek AB	65812		4,35%	2023-03-15	15 000	15 000
					344 421	132 261
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 0						
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					2 869 000	2 869 000
Summa ställda säkerheter					2 869 000	2 869 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					132 261	220 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					212 160	52 261
					344 421	272 261
Not 21 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter					3 815	0
Källskatt					10 500	0
Mervärdesskatt					3 093	4 138
					17 408	4 138
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					84 143	82 371
Upplupna räntekostnader					1 124	1 184
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					37 357	34 163
					122 624	117 718
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.						

OK



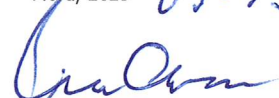
HSB Brf Millmar i Mora

Noter


2022-12-31

2021-12-31


Mora, 2023- 03-13

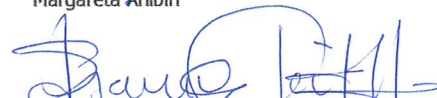

Uno Aron


Lars Sparrman


Margareta Ahlbin


Juvås Magnus Andersson


Robin Söderlund


Susanne Kristoffersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 03-26


Mayada Al-Makdaci


Tommy Märtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Millmar i Mora, org.nr. 784400-1011

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Millmar 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. Risker 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 Millmar 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 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 revisionsssed 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 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 26/3 2023



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

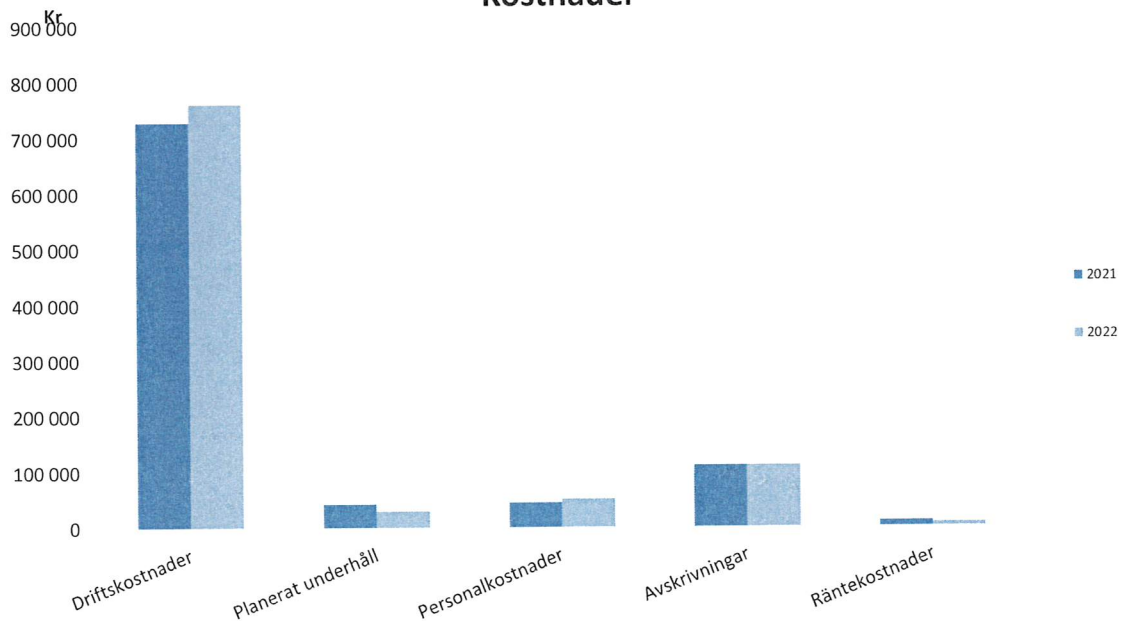


Mayada Al-Makdaci
Av föreningen vald revisor

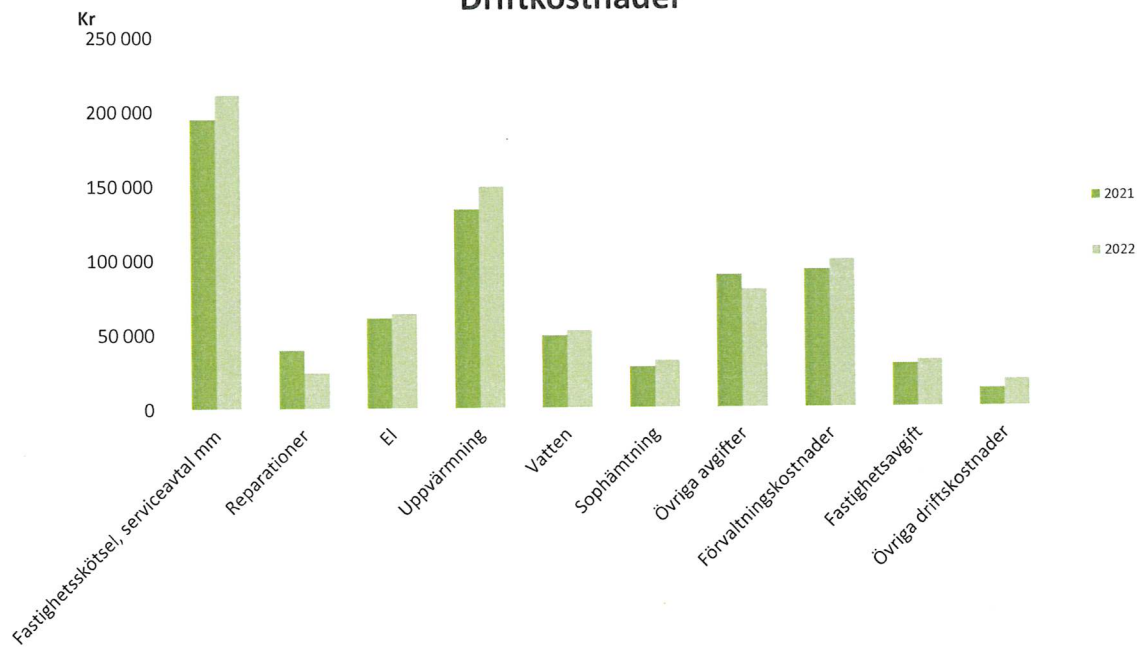


HSB Brf Millmar i Mora

Kostnader



Driftskostnader









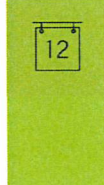


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Millmar i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 175 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 235 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 181 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 727 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.