



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Trädgården i Mora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Trädgården i Mora med säte i Mora org.nr. 769614-7102 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 15:15	2006-01-01	2006

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 578
22	p-platser	0
Totalt 42 objekt		1 578

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 4 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Öhström	Ordförande
Gertrud Wissel	Ledamot
Margaretha Kusén	Ledamot
Gunhild Lundin	Ledamot
Mats Bjurström	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Öhström och Margareta Kusén.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gertrud Wissel, Margaretha Kusén, Gunhild Lundin och Mikael Öhström.

Revisorer har varit: Bo Folke Andersson vald av föreningen, samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Stefan Aron, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-15.

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror på stora underhållskostnader under året vilka har utförts enligt underhållsplanen. Avlyft från underhållsfonden sker i resultatdispositionen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Ytbehandling av trappor med skyddande träolja samt ventilationsservice
2023	Målning av hus 2 och 3 och alla uthus. Inoljning av alla balkonger

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Målning av de vita detaljerna på hus 1

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	382	379	413	413	402
Skuldsättning, kr/kvm	7 780	7 979	8 177	8 668	9 158
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	257	243	262	212	214
Årsavgifter, kr/kvm	900	900	900	900	900
Totala intäkter, kr/kvm	968	955	980	991	979
Nettoomsättning, tkr	1 528	1 508	1 547	1 564	1 544
Resultat efter finansiella poster, tkr	-372	323	301	387	374
Soliditet, %	53	53	52	50	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 365 000	0	0	11 365 000
Underhållsfond, kr	730 033	0	-555 694	174 339
S:a bundet eget kapital, kr	12 095 033	0	-555 694	11 539 339
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 076 710	322 551	555 694	2 954 955
Årets resultat, kr	322 551	-322 551	0	-372 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 399 261	0	555 694	2 582 796
S:a eget kapital, kr	14 494 294	0	0	14 122 135

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 706 694 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 399 261
Årets resultat, kr	-372 159
Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	706 694
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 582 796

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 582 796
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 527 895	1 507 733
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 720	5 287
Summa rörelseintäkter		1 534 615	1 513 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 430 529	-687 887
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 360	-20 976
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 202	-41 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-267 822	-267 822
Summa rörelsekostnader		-1 768 913	-1 018 245
Rörelseresultat		-234 298	494 775
Finansiella poster			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	Not 8	44 280	13 208
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-182 141	-185 432
Summa finansiella poster		-137 861	-172 224
Årets resultat		-372 159	322 551

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 25 402 830	25 670 651
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	25 402 830	25 670 651
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11 500	500
	500	500
Summa anläggningstillgångar	25 403 330	25 671 151
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 574 615	1 045 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 166	31 652
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	613 781	1 077 599
Kortfristiga placeringar	Not 13 767 382	744 854
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	767 382	744 854
Summa omsättningstillgångar	1 381 163	1 822 453
SUMMA TILLGÅNGAR	26 784 493	27 493 605

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

11 365 000

174 339

11 539 339

11 365 000

730 033

12 095 033

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

2 954 955

-372 159

2 582 796

2 076 710

322 551

2 399 261

Summa eget kapital**14 122 135****14 494 294****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Not 15

11 963 615

11 963 615

12 276 935

12 276 935

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskuld

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Not 16

313 320

13 002

3 792

Not 17

168 618

Not 18

200 011

698 743

313 320

38 609

2 616

175 698

192 133

722 376

Summa skulder

12 662 358

12 999 311

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**26 784 493****27 493 605**

94

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-372 159	322 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	267 822	267 822
Kassaflöde från löpande verksamhet	-104 337	590 372
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 075	11 163
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-23 633	10 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	-133 045	612 520
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-313 320	-313 320
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-313 320	-313 320
Årets kassaflöde	-446 365	299 200
Likvida medel vid årets början	1 784 611	1 485 411
Likvida medel vid årets slut	1 338 245	1 784 611

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar.

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 100 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Ursprunglig byggnad

1,1%

Markanläggningar

6,7%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 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

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 419 600	1 419 600
	Hyrer	66 000	66 000
	Övriga avgifter	79 320	59 490
	Övriga intäkter	4 983	4 653
	Bruttoomsättning	1 569 903	1 549 743
	Hysesbortfall	-2 000	-2 000
	Avsatt till inre fond	-40 008	-40 009
		1 527 895	1 507 733
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkring	0	5 287
	Försäkringsersättning	6 720	0
		6 720	5 287
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	107 691	109 233
	Reparationer	14 651	3 813
	El	113 968	117 603
	Uppvärmning	233 473	207 702
	Vatten	57 935	58 150
	Sophämtning	39 357	35 943
	Övriga avgifter	53 918	49 482
	Förvaltningskostnader	69 861	67 154
	Fastighetsavgift	31 780	30 380
	Övriga driftskostnader	1 200	1 200
	Planerat underhåll	706 694	7 228
		1 430 529	687 887
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	1 844	473
	Juridiska avgifter	60	525
	Revisionskostnad	10 375	9 000
	Medlems- och styrelseaktiviteter	3 665	2 828
	Medlemsavgift HSB	12 000	8 000
	Övriga kostnader	416	150
		28 360	20 976
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	26 000	26 000
	Vicevärdsarvode	7 000	7 000
	Övriga arvoden	1 500	1 500
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Sociala kostnader	6 202	5 560
		42 202	41 560
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	259 846	259 846
	Markanläggningar	7 976	7 976
		267 822	267 822
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	44 166	13 200
	Ränteintäkter skattekonto	114	8
		44 280	13 208
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	180 528	185 072
	Räntekostnader kortfristiga skulder	3	0
	Övriga finansiella kostnader	1 610	360
		182 141	185 432

PK

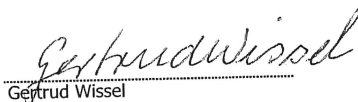
Noter	2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Byggnader och mark				
Byggnad	24 661 058	24 661 058		
Ingående anskaffningsvärde	24 661 058	24 661 058		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 834 018	-2 574 172		
Årets avskrivningar	-259 846	-259 846		
Utgående avskrivningar	-3 093 863	-2 834 018		
Bokfört värde	21 567 195	21 827 040		
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	3 733 942	3 733 942		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 733 942	3 733 942		
Bokfört värde	3 733 942	3 733 942		
Markanläggningar				
Ingående anskaffningsvärde	119 639	119 639		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 639	119 639		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 970	-1 994		
Årets avskrivningar	-7 976	-7 976		
Utgående avskrivningar	-17 946	-9 970		
Bokfört värde	101 693	109 669		
Summa byggnader och mark	25 402 830	25 670 651		
Taxeringsvärde för Stranden 15:15 i Mora. Värdeår 2007				
Byggnad - bostäder hyreshus	16 200 000	16 200 000		
	16 200 000	16 200 000		
Mark - bostäder hyreshus	1 578 000	1 578 000		
	1 578 000	1 578 000		
Taxeringsvärde totalt	17 778 000	17 778 000		
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper				
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	3 752	6 191		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	570 863	1 039 756		
	574 615	1 045 947		
Not 13 Kortfristiga placeringar				
Marginalen Bank kapitalplacering	767 382	744 854		
	767 382	744 854		
Not 14 Eget kapital				
	Medlemsinsatser			
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 365 000	730 033	2 076 710	322 551
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			322 551	-322 551
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-706 694	706 694	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		151 000	-151 000	
Årets resultat				-372 159
Belopp vid årets slut	11 365 000	174 339	2 954 955	-372 159

						2023-12-31	2022-12-31
Noter							
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut							
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp		Nästa års amortering
	Swedbank	2857016147	1,22%	2025-11-25	6 118 885		156 660
	Swedbank	2857016170	1,68%	2026-11-25	6 158 050		156 660
					12 276 935		313 320
						11 963 615	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del							
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							10 710 335
Ställda säkerheter							
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						17 030 000	17 030 000
Fastighetsinteckningar						17 030 000	17 030 000
Summa ställda säkerheter							
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut							
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)						313 320	313 320
						313 320	313 320
Not 17 Övriga kortfristiga skulder							
Arbetsgivaravgifter						5 424	5 424
Källskatt						10 260	10 260
Mervärdesskatt						1 701	2 268
Fond för inre underhåll						151 233	157 746
						168 618	175 698
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							
Förutbetalda hyror och avgifter						123 422	118 283
Upplupna räntekostnader						16 326	16 743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						60 263	57 107
						200 011	192 133

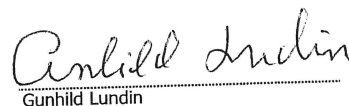
Mora, 2024-04-09



Mikael Ohström



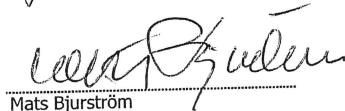
Geytrud Wissel



Gunhild Lundin

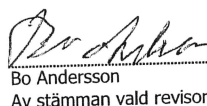


Margaretha Kusén

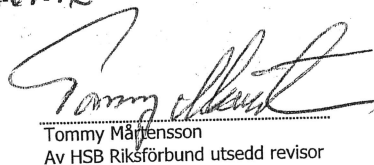


Mats Bjurström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-16



Bo Andersson
Av stämman vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trädgården i Mora, org.nr. 769614-7102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trädgården i Mora för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trädgården i Mora för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

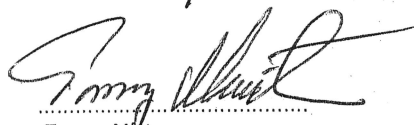
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den 16/4 2024



Tommy Martensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bo Folke Andersson
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Trädgården i Mora



382
KR/KVM
SPARANDE



257
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



7780
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



9%
RÄNTEKÄNSLIGHET



Nej
TOMTRÄTT



900
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 382 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 7780 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 257 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
	Arsavgift 900 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Arsavgiften 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

