



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Idun i Mora

MEDLEM I HSB



HSB - där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Idun i Mora med säte i Mora org.nr. 716413-1232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 22:3	1983-01-01	1983

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
1	lokaler (hyresrätt)	30
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1958
25	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1988

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 5 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Birgitta Gustafsson	Ordförande
Mats Bjurström	HSB-ledamot
Emelie Ekström	Ledamot
Joakim Wellert	Ledamot (avgått)

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Gustafsson och Emelie Ekström.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Birgitta Gustafsson, Emelie Ekström och Mats Bjurström.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-06-01.

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

Föreningen har målat uteplatserna vid Vasagatan 62.

Vidare förberedelse för plantering av berså.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Byte takbeläggning, lågdelen Vasagatan 62
2011	Byte takläggning, högdelen Vasagatan 62
2012	Stenläggning vid entréer 64
2013	Byte av spaljéer och räcken loftgången 62:an samt balkongräcken i 62:an och 64:an
2014	Byte motor i ventilationsanläggningen
2015	Spaljéer vid Vasagatan 64
2016	Underhåll av balkonger och trädetaljer
2016	Rengöring av tak Vasagatan 64
2017	Kittning och ommålning av fönster
2018	Byte perlatorer
2019	Målning trapphus. Målning gavlar & baksida Vasagatan 64 samt förrådsbyggnad
2020	Ventilation
2021	Målning av framsida Vasagatan 64 samt förrådsbyggnader
2022	Installation av 3 laddstolpar för elbil samt 4 nya motorvärmplatser
2023	Nya tvättmaskiner och torktumlare
2023	Utvändiga måleriarbeten, dörrar, spaljéer samt altaner

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

Årtal	Ändamål
2024	Planerat att byta ut samtliga termostater.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	179	247	273	270
Skuldsättning, kr/kvm	3 525	3 611	3 697	3 783	3 869
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	201	180	181	161	176
Årsavgifter, kr/kvm	743	688	681	681	681
Totala intäkter, kr/kvm	801	736	726	728	726
Nettoomsättning, tkr	1 567	1 457	1 443	1 444	1 443
Resultat efter finansiella poster, tkr	-247	60	21	1 202	-15
Soliditet, %	34	35	34	33	24

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	575 002	0	0	575 002
Underhållsfond, kr	361 030	0	-209 674	151 356
S:a bundet eget kapital, kr	936 032	0	-209 674	726 358
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 991 987	59 956	209 674	3 261 617
Årets resultat, kr	59 956	-59 956	-246 870	-246 870
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 051 943	0	-37 196	3 014 747
S:a eget kapital, kr	3 987 975	0	-246 870	3 741 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 98 000 kr samt ianspråktagande skett med 307 674 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	3 051 943
Årets resultat, kr	-246 870
Reservation till underhållsfond, kr	-98 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	307 674
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 014 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 014 747
-----------------------------	------------------

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	1 566 967	1 456 839
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	24 958	7 158
Summa rörelseintäkter		1 591 925	1 463 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-987 573	-918 677
Planerat underhåll	Not 5	-307 674	-25 805
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-40 944	-43 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 165	-270 269
Summa rörelsekostnader		-1 607 356	-1 258 323
Rörelseresultat		-15 431	205 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 486	2 689
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-252 924	-148 408
Summa finansiella poster		-231 438	-145 719
Årets resultat		-246 870	59 956
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-98 000	-98 000
Disposition underhållsfond		307 674	25 805
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		209 674	-72 195
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-37 196	-12 239

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	9 617 193	9 880 315
Mark	Not 11	400 000	400 000
Markanläggningar	Not 12	87 491	48 964
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	84 070
		<u>10 104 684</u>	<u>10 413 349</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>10 105 184</u>	<u>10 413 849</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	5 089	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		954 375	1 011 545
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	49 517	26 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 564	35 087
		<u>1 049 545</u>	<u>1 072 734</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 049 545</u>	<u>1 072 734</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>11 154 729</u>	<u>11 486 583</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 17	
Insatser	575 002	575 002
Underhållsfond	151 356	361 030
	<u>726 358</u>	<u>936 032</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 261 617	2 991 987
Årets resultat	-246 870	59 956
	<u>3 014 747</u>	<u>3 051 943</u>
Summa eget kapital	<u>3 741 105</u>	<u>3 987 975</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>4 180 703</u>	<u>2 459 130</u>
	4 180 703	2 459 130
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	2 827 190	4 719 703
Aktuell skatteskuld	23 389	10 857
Fond för inre underhåll	3 353	1 533
Övriga kortfristiga skulder	6 261	6 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	59 088	5 428
	Not 21	
	<u>313 641</u>	<u>295 696</u>
	3 232 922	5 039 478
Summa skulder	<u>7 413 625</u>	<u>7 498 608</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 154 730</u>	<u>11 486 583</u>



Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-246 870	59 956
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 165	270 269
Kassaflöde från löpande verksamhet	24 295	330 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 982	20 939
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	85 957	-101 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	76 271	249 208
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	37 499	-84 070
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-49 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	37 499	-133 445
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-170 940	-170 940
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 940	-170 940
Årets kassaflöde	-57 170	-55 177
Likvida medel vid årets början	1 011 545	1 066 722
Likvida medel vid årets slut	954 375	1 011 545

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Markanläggningar 8,4%

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 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 5 994 280 kr. (5 994 280 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 454 016	1 346 244
Hyror	61 320	54 870
Övriga avgifter	37 920	35 544
Övriga intäkter	22 561	22 431
Bruttoomsättning	<u>1 575 817</u>	<u>1 459 089</u>
Hysesbortfall	-8 850	-2 250
	1 566 967	1 456 839
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	24 958	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 158
	<u>24 958</u>	<u>7 158</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	243 906	186 615
Reparationer	71 342	91 066
El	87 137	77 796
Uppvärmning	240 680	211 110
Vatten	70 805	69 599
Sophämtning	50 426	46 046
Övriga avgifter	68 739	63 932
Förvaltningskostnader	95 858	118 562
Fastighetsavgift	41 314	39 494
Övriga driftskostnader	17 367	14 457
	<u>987 573</u>	<u>918 677</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	115 230	0
Underhåll enligt plan	192 444	25 805
	<u>307 674</u>	<u>25 805</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 000	24 000
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	5 444	6 072
	<u>40 944</u>	<u>43 572</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	263 122	269 858
Markanläggningar	8 043	411
	<u>271 165</u>	<u>270 269</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	21 352	2 685
Ränteintäkter skattekonto	134	4
	<u>21 486</u>	<u>2 689</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	252 924	148 408
	<u>252 924</u>	<u>148 408</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 124 034	14 124 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 124 034	14 124 034
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 243 719	-3 973 861
Årets avskrivningar	-263 122	-269 858
Utgående avskrivningar	-4 506 841	-4 243 719
Bokfört värde	9 617 193	9 880 315
Taxeringsvärde för Stranden 22:3 i Mora. Värdeår 1984.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	11 800 000
Mark - bostäder hyreshus	3 914 000	3 914 000
	3 914 000	3 914 000
Taxeringsvärde totalt	15 714 000	15 714 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	400 000
Bokfört värde	400 000	400 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	49 375	0
Årets investeringar	46 570	49 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 945	49 375
Ingående ackumulerade avskrivningar	-411	0
Årets avskrivningar	-8 043	-411
Utgående avskrivningar	-8 454	-411
Bokfört värde	87 491	48 964
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	84 070	0
Årets investeringar	0	84 070
Bidrag från Naturvårdsverket	-37 500	
Aktivering laddstolpar	-46 570	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	84 070
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 089	0			
	5 089	0			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	28 644	5 085			
Momsfordran	20 873	21 017			
	49 517	26 102			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	575 002	361 030	2 991 987	59 956	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			59 956	-59 956	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-307 674	307 674		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		98 000	-98 000		
Årets resultat				-246 870	
Belopp vid årets slut	575 002	151 356	3 261 617	-246 870	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	190748	2,60%	2025-03-30	2 190 630	95 940
Stadshypotek AB	206154	3,24%	2025-06-01	268 500	7 000
Stadshypotek AB	293604	4,78%	2028-09-01	1 845 513	21 000
Stadshypotek AB	6549	5,65%	2024-04-17	840 000	40 000
Stadshypotek AB	930302	5,80%	2024-03-07	1 863 250	7 000
				7 007 893	170 940
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 180 703	
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					6 153 193
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 009 000	12 009 000
<i>varav frigjorda</i>				-3 518 000	-3 518 000
Summa ställda säkerheter				8 491 000	8 491 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				170 940	4 719 703
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 656 250	0
				2 827 190	4 719 703
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 443	0
Källskatt				11 010	0
Övriga kortfristiga skulder				42 635	5 428
				59 088	5 428
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				145 130	129 889
Upplupna räntekostnader				29 970	26 543
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				138 541	139 264
				313 641	295 696

Mora, 2024

Digitalt signerad av

.....
Birgitta Gustafsson

.....
Emelie Ekström

.....
Mats Bjurström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Jan-Erik Hellström
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Idun i Mora, org.nr. 716413-1232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Idun 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 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 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. 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 Idun 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. 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 revisionssed 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 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Hellström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Idun i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:27:36



EMELIE EKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:11:04



MATS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 11:10:27



JAN-ERIK HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:47:34



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:29:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Idun i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:49:57



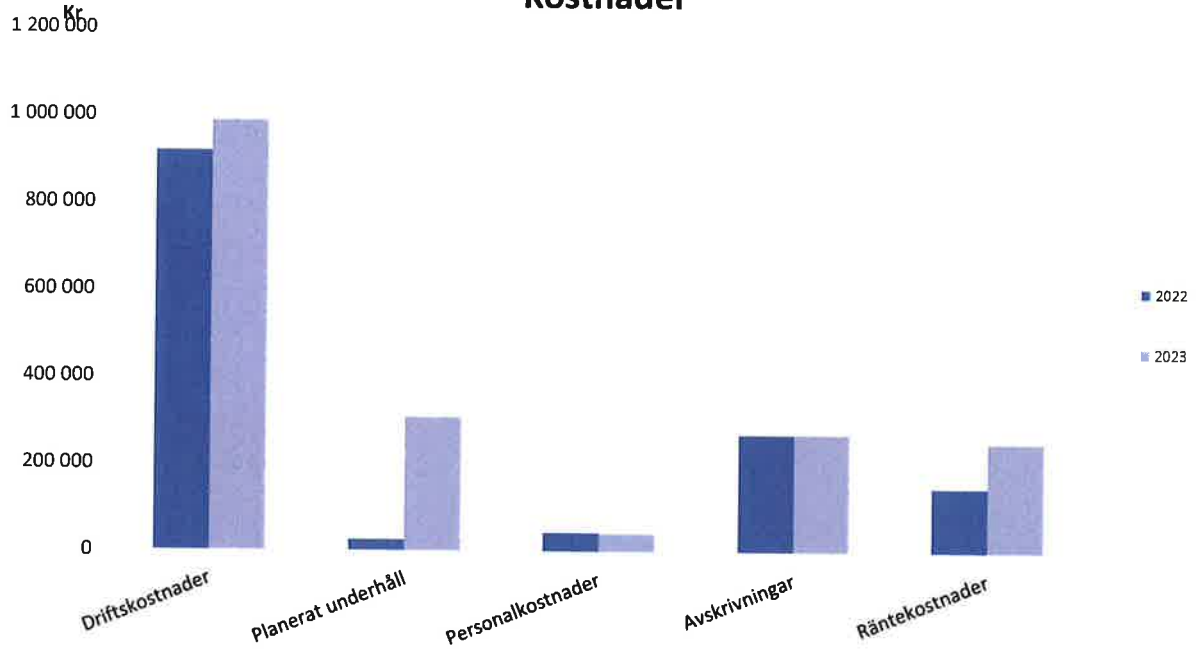
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

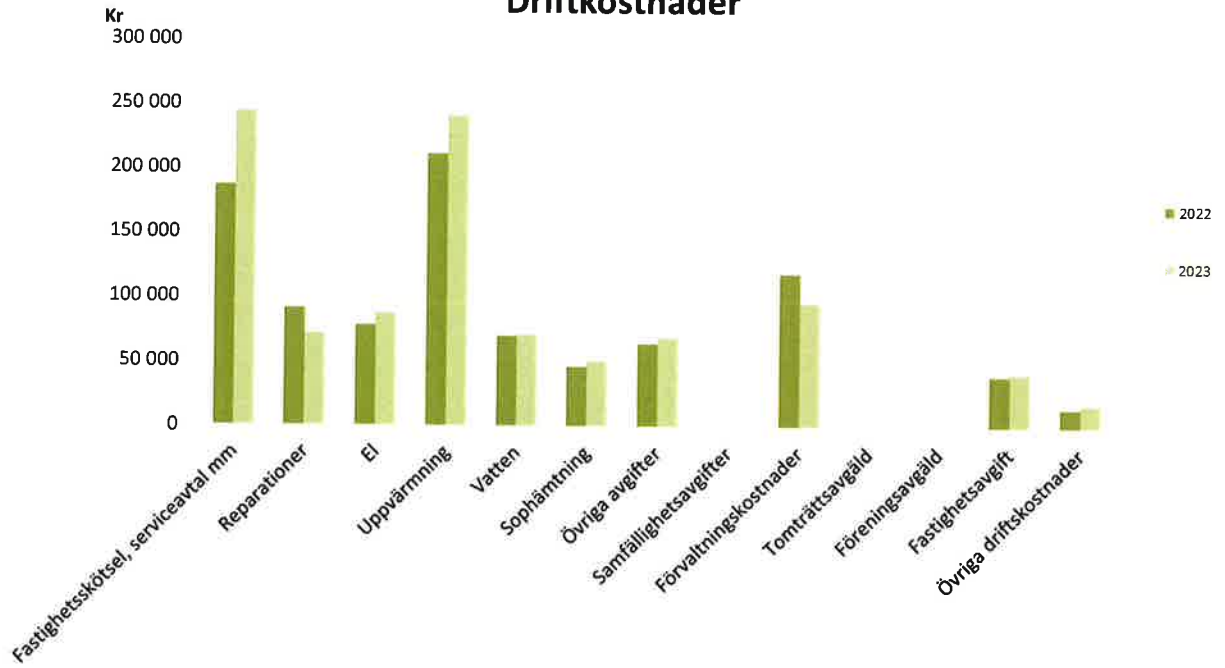
E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 16:30:53



Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Idun i Mora



167

KR/KVM

SPARANDE



3525

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



201

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT










743

KR/KVM

ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 167 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 3525 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 motsänskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 201 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 743 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

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 stadgama, 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.