



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Siljan i Mora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Siljan i Mora med säte i Mora org.nr. 784400-1060 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 22:5	1944-01-01	1944

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
2	lokaler (hyresrätt)	115
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	874
15	p-platser	0
Totalt 35 objekt		989

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 8 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anette Knutz	Ordförande
Rasmus Melin	Ledamot
Mats Bjurström	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anette Knutz

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Anette Knutz och Rasmus Melin.



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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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 2023-09-27.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB MälarDalarna.

Städning har ombesörjts via HSB MälarDalarna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
2014	Nya balkonger
2015	Utvändig målning av samtliga fönster. Vagguttag på alla balkonger
2016	Målning väggar i tvättstuga. Ny mangel. Målning golv i källarkorridor
2016	Statuskontroll. Installation digital-TV. Brandsläckare i alla trappuppgångar
2018	Energideklaration
2019	Tilläggsisolering. Ny puts på fasad
2020	Installation av ny tvättmaskin
2021	Markarbeten inkl asfaltering, plattläggning
2022	OVK besiktning
2023	Byte badrumsfläktar

- Målning och putsning av fasad, 1977
- Anslutning till fjärrvärmenätet
- Ombyggnad av skyddsrum till uthyrningslokal
- Ombyggnad av kolförråd till uthyrningslokal
- Tak över källarentréer
- Utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar
- Renovering av hela elinstallationen från 1944
- Renovering av trappuppgångar
- Byte av entrépartier

- Flytt av soprum i källare till utanför entréer
- Renovering av samtliga badrum
- Sophantering tillsammans med Brf Hugin
- Nya lägenhetsdörrar med säkerhetslås
- Byte av hela yttertaket — takunderlag och takpannor
- Byte av hängrännor och stuprör
- Byte av motorvärmare, byggande av carport
- Spolning av stammar och byte av diverse vattenlås

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

Föreningens planerade underhåll sker enligt underhållsplan. Under 2024 planeras installation av kortläsare med passerbrickor till fastighetens entrédörrar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	226	234	264	233
Skuldsättning, kr/kvm	3 672	3 807	3 944	4 047	4 178
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	266	237	243	212	240
Årsavgifter, kr/kvm	886	869	869	869	869
Totala intäkter, kr/kvm	954	939	924	881	875
Nettoomsättning, tkr	944	928	914	871	865
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	101	-24	90	156
Soliditet, %	30	29	27	26	25

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	24 825	0	0	24 825
Underhållsfond, kr	426 707	0	-22 250	404 457
S:a bundet eget kapital, kr	451 532	0	-22 250	429 282
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 085 447	101 331	22 250	1 209 028
Årets resultat, kr	101 331	-101 331	51 346	51 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 186 778	0	73 596	1 260 374
S:a eget kapital, kr	1 638 310	0	51 346	1 689 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 32 000 kr samt ianspråktagande skett med 54 250 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	1 186 778
Årets resultat, kr	51 346
Reservation till underhållsfond, kr	-32 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	54 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 260 374

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 260 374
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	943 761	923 953
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 314
Summa rörelseintäkter		943 761	928 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-653 256	-624 726
Planerat underhåll	Not 5	-54 250	-4 513
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-47 518	-31 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-117 725	-117 725
Summa rörelsekostnader		-872 749	-777 964
Rörelseresultat		71 012	150 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 223	1 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-37 889	-50 820
Summa finansiella poster		-19 666	-48 972
Årets resultat		51 346	101 331
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-32 000	-30 000
Disposition underhållsfond		54 250	4 513
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		22 250	-25 487
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		73 596	75 844

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 4 764 061	4 881 785
Mark	Not 11 23 490	23 490
	<u>4 787 551</u>	<u>4 905 275</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>4 788 051</u>	<u>4 905 775</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 -90	-90
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	873 259	753 040
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 694	2 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>20 674</u>	<u>18 521</u>
	894 537	773 808
Kassa och bank	Not 15 740	740
Summa omsättningstillgångar	<u>895 277</u>	<u>774 548</u>
Summa tillgångar	<u>5 683 328</u>	<u>5 680 323</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 825	24 825
Underhållsfond		404 457	426 707
		<u>429 282</u>	<u>451 532</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 209 028	1 085 447
Årets resultat		51 346	101 331
		<u>1 260 374</u>	<u>1 186 778</u>
Summa eget kapital		<u>1 689 656</u>	<u>1 638 310</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 747 226	3 631 589
		<u>1 747 226</u>	<u>3 631 589</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 884 363	134 368
Leverantörsskulder		12 013	5 822
Aktuell skatteskuld		7 301	4 449
Fond för inre underhåll		112 266	103 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 273	6 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	224 230	155 726
		<u>2 246 446</u>	<u>410 424</u>
Summa skulder		<u>3 993 672</u>	<u>4 042 013</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 683 328</u>	<u>5 680 323</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	51 346	101 331
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	117 725	117 725
Kassaflöde från löpande verksamhet	169 071	219 056
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-510	1 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	86 027	-13 095
Kassaflöde från löpande verksamhet	254 588	207 543
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-134 368	-134 368
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 368	-134 368
Årets kassaflöde	120 219	73 175
Likvida medel vid årets början	753 780	680 605
Likvida medel vid årets slut	873 999	753 780

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 1,6 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 7 601 kr (7 601 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	774 780	759 564
Hyror	121 596	117 138
Övriga avgifter	34 200	34 200
Övriga intäkter	27 045	27 128
Bruttoomsättning	<u>957 621</u>	<u>938 030</u>
Hysesbortfall	-4 860	-5 076
Avsatt till inre fond	<u>-9 000</u>	<u>-9 000</u>
	943 761	923 953
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>4 314</u>
	0	4 314
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	147 473	135 501
Reparationer	10 796	4 840
El	33 672	28 049
Uppvärmning	187 419	163 766
Vatten	41 845	42 313
Sophämtning	18 837	15 491
Övriga avgifter	64 291	64 222
Gemensamhetsanläggning	20 454	19 013
Förvaltningskostnader	88 776	98 735
Fastighetsavgift	22 995	22 995
Övriga driftskostnader	<u>16 698</u>	<u>29 802</u>
	653 256	624 726
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>54 250</u>	<u>4 513</u>
	54 250	4 513
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 000	14 200
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	5 950	3 300
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	<u>5 068</u>	<u>0</u>
	47 518	31 000
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>117 725</u>	<u>117 725</u>
	117 725	117 725
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	18 180	1 845
Ränteintäkter skattekonto	43	3
	<u>18 223</u>	<u>1 848</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	37 440	50 460
Räntekostnader kortfristiga skulder	89	0
Övriga finansiella kostnader	<u>360</u>	<u>360</u>
	37 889	50 820

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 294 140	7 294 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 294 140	7 294 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 412 355	-2 294 630
Årets avskrivningar	-117 725	-117 725
Utgående avskrivningar	-2 530 080	-2 412 355
Bokfört värde	4 764 061	4 881 785
Taxeringsvärde för Stranden 22:5 i Mora. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	4 545 000	4 545 000
Byggnad - lokaler	231 000	231 000
	4 776 000	4 776 000
Mark - bostäder hyreshus	2 160 000	2 160 000
Mark - lokaler	57 000	57 000
	2 217 000	2 217 000
Taxeringsvärde totalt	6 993 000	6 993 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 490	23 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 490	23 490
Bokfört värde	23 490	23 490
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-90	-90			
	-90	-90			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	694	2 337			
	694	2 337			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	740	740			
	740	740			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	24 825	426 707	1 085 447	101 331	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			101 331	-101 331	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-54 250	54 250		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		32 000	-32 000		
Årets resultat				51 346	
Belopp vid årets slut	24 825	404 457	1 209 028	51 346	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2953341977	1,21%	2024-01-25	1 816 663	66 668
Swedbank	2953341993	1,42%	2027-01-25	1 814 926	67 700
				3 631 589	134 368
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 747 226	
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					2 959 749
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 190 000	4 190 000
Summa ställda säkerheter				4 190 000	4 190 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				134 368	134 368
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 749 995	0
				1 884 363	134 368
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 073	4 292
Källskatt				1 200	0
Övriga kortfristiga skulder				0	2 502
				6 273	6 794
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				80 569	72 295
Upplupna räntekostnader				4 376	4 539
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				139 285	78 892
				224 230	155 726

Mora, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anette Knutz

.....
Mats Bjurström

.....
Rasmus Melin

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 Siljan i Mora, org.nr. 784400-1060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Siljan i Mora för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 Siljan i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANETTE KNUTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 13:32:08



MATS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:13:16



RASMUS MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 19:50:53



JAN-ERIK HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:59:44



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:35:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Siljan 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. 10:57:39

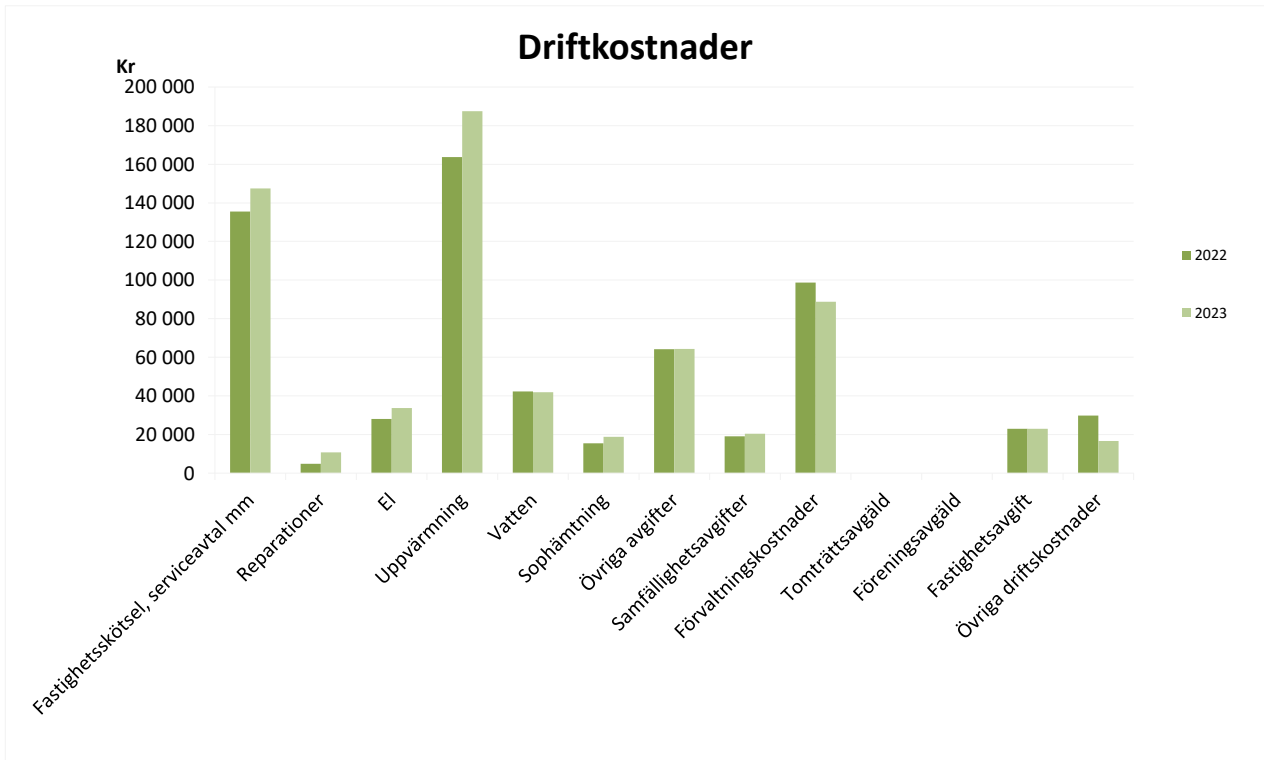
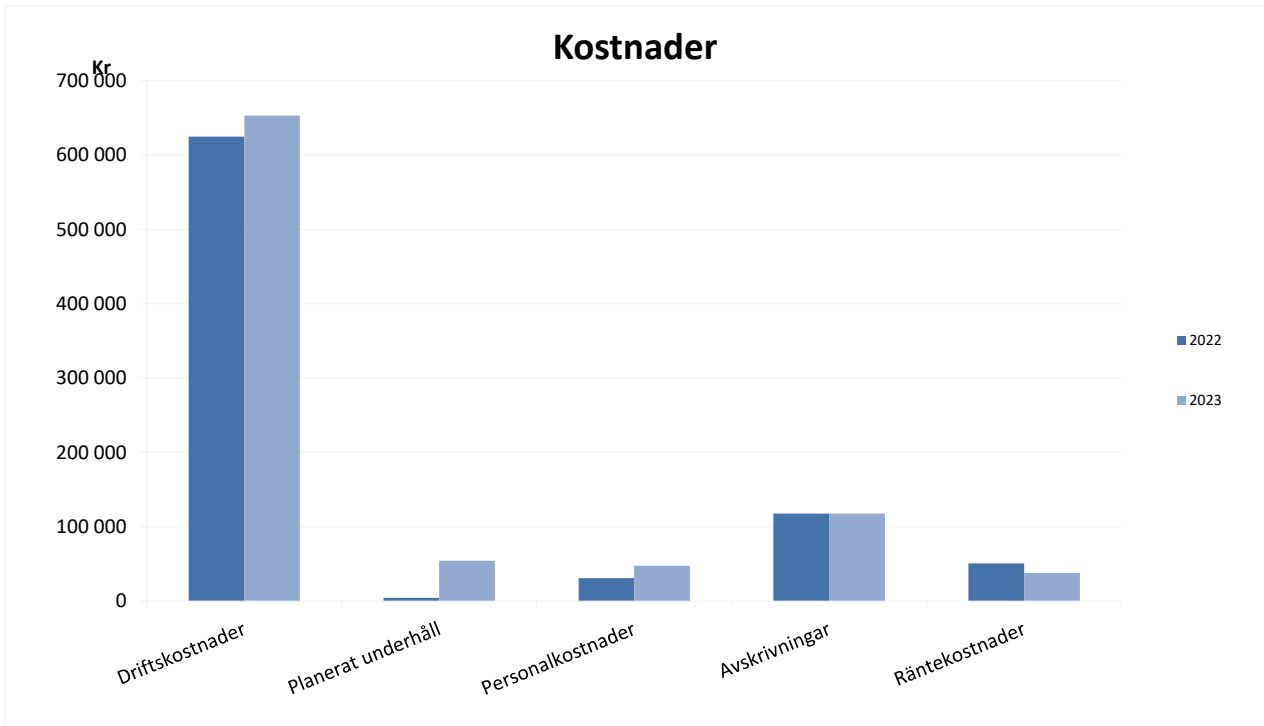


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:45:32







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Siljan i Mora



226

KR/KVM

SPARANDE



3672

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



266

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



886

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 226 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 3672 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 266 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 886 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 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 star något i årsredovisningen.