



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Mora 1 i Mora



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mora 1 i Mora med säte i Mora org.nr. 769606-4166 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Utmeland 656:3	1969-01-01	1969
Utmeland 656:4	1969-01-01	1969
Utmeland 656:5	1969-01-01	1969
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lokaler (hyresrätt)	793
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 448
24	garageplatser	0
100	p-platser	0
Totalt 281 objekt		8 241

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 44 st 2 rok, 44 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Mora Utmeland GA:23	G:A		36 / 237	Gemensam undercentral för fjärrvärme(i byggnaden på tomtebovägen 14)samt tillhörande fjärrvärmeledningar från undercentralen fram till respektive bostadshus inom utmeland 656:1-5
Mora Utmeland GA:24	G:A		36 / 120	Vatten och spillvattenledningar från husvägg i bostadshusen på tomtebovägen 2,4,6,8,10,12 och 14 till moravattens pumpstation dagvattenledningar inom utmeland 656:3-5 och den del av utmeland 656:1 som upptas av bostadshuset tomtebovägen 2 och parkeringsytan väster därom.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Cholticha Pruekwacharakun	Ordförande
Susanne Ericsson	Ledamot
Sundsbakken, John	Ledamot
Maria Frost	Ledamot
Charlotta Degerstedt	Ledamot (avgått)
Juvas Magnus Andersson	HSB-ledamot
Marit Mosshäll	Suppleant
Björnar Kjeldstadli	Suppleant (avgått)

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: John Sundsbakken samt suppleanten Marit Mosshäll.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cholticha Pruekwacharakun, Susanne Ericsson, Maria Frost och John Sundsbakken.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Daniel Israelsson (sammankallande), Ole Mobäck och Per Hjelm, valda vid föreningsstämman. Daniel Israelsson har under året avgått ur valberedningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. På den ordinarie stämman togs beslut 1 av 2 angående att anta HSB normalstadgar 2023.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-23. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. På denna stämma togs beslut 2 av 2 att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-04-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Dränering av hus 6, 8, 10 och 14
2013	Takmålning utförd på alla hus
2013-2017	Bottenledning i husen Tomtebovägen 4-12 har relinats
2014	Renovering av utemiljön
2014	Stadsnät installerat
2015	Värmesystemet och alla element i föreningens hus justerades
2015	Radonsanering har utförts i samtliga hus. Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 4 och 6. Asbestsanering vid gamla kranar är utförd.
2016	Ny tvättmaskin och torktumlare
2018	Bottenledning i hus 12 och 14 blev relinad
2018	Jordgolv i källare i hus 6 är gjutna
2018	Byte av armaturer i trapphus
2020	Byte av lägenhetsdörrar, nytt nyckelsystem. Nya postboxar. Trapphusmålning
2020	Renovering del av utemiljö. Förstärkt gångvägar samt asfaltering utanför portar
2021	Energideklaration, OVK, radonmätning och inglasning av balkonger
2022	Bytt entrébelysningen till lågenergibelysning. 6 st nya parkeringsplatser.
2023	Hetvattenspolning av alla avlopp. Flytt och omdragning av kablage för motorvärmastolpar. P-platser utökade till 2,5 m. Ny tvättmaskin och torktumlare.

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

Måla parkeringslinje
Byta styrutrustning till fjärrvärmecentralerna samt sätta in givare i varje lägenhet
Dränera Tomtebovägen 10
Jobba med ventilation

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	147	161	186	164	93
Skuldsättning, kr/kvm	3 574	3 640	3 705	3 770	1 311
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	3
Energikostnad, kr/kvm	186	178	169	155	156
Årsavgifter, kr/kvm	638	621	621	571	562
Totala intäkter, kr/kvm	633	646	634	591	576
Nettoomsättning, tkr	5 213	5 320	5 221	4 874	4 748
Resultat efter finansiella poster, tkr	-202	435	556	-968	-635
Soliditet, %	15	15	14	13	35

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.

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.

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.

PM

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	3 372 555	0	0	3 372 555
Underhållsfond, kr	635 817	0	-215 437	420 380
S:a bundet eget kapital, kr	4 008 372	0	-215 437	3 792 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 153 521	435 449	215 437	1 804 407
Årets resultat, kr	435 449	-435 449	-201 772	-201 772
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 588 970	0	13 665	1 602 635
S:a eget kapital, kr	5 597 342	0	-201 772	5 395 570

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 426 000 kr samt ianspråktagande skett med 641 437 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	1 588 970
Årets resultat, kr	-201 772
Reservation till underhållsfond, kr	-426 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	641 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 602 635

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 602 635
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 159 991	5 287 377
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	53 435	32 327
Summa rörelseintäkter		5 213 426	5 319 704
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 531 871	-3 500 935
Planerat underhåll	Not 5	-641 437	-126 139
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-105 479	-102 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-767 975	-765 003
Summa rörelsekostnader		-5 046 762	-4 494 160
Rörelseresultat		166 664	825 544
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 427	5 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-419 863	-395 504
Summa finansiella poster		-368 435	-390 095
Årets resultat		-201 772	435 449
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-426 000	-332 000
Disposition underhållsfond		641 437	126 139
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		215 437	-205 861
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		13 665	229 588

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 33 000 586	33 768 562
Mark	Not 11 529 201	529 201
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>33 529 787</u>	<u>34 297 763</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>33 529 787</u>	<u>34 297 763</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 40 504	49 645
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 194 481	2 184 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 290	8 751
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 605	30 472
	<u>2 270 880</u>	<u>2 273 263</u>
Kassa och bank	Not 15 63 112	11 465
Summa omsättningstillgångar	<u>2 333 993</u>	<u>2 284 729</u>
Summa tillgångar	<u>35 863 780</u>	<u>36 582 492</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 372 555	3 372 555
Underhållsfond		420 380	635 817
		<u>3 792 935</u>	<u>4 008 372</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 804 407	1 153 521
Årets resultat		-201 772	435 449
		<u>1 602 635</u>	<u>1 588 970</u>
Summa eget kapital		<u>5 395 570</u>	<u>5 597 342</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>18 463 535</u>	<u>20 936 293</u>
		18 463 535	20 936 293
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	10 992 758	9 059 580
Leverantörsskulder		73 249	107 945
Aktuell skatteskuld		51 959	29 906
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	51 572	9 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	835 137	841 817
		<u>12 004 675</u>	<u>10 048 857</u>
Summa skulder		<u>30 468 210</u>	<u>30 985 150</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>35 863 780</u>	<u>36 582 492</u>

M

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-201 772	435 449
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	767 975	765 003
Kassaflöde från löpande verksamhet	566 204	1 200 453
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 469	-43 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 640	111 492
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 312	1 268 080
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-539 580	-539 580
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-539 580	-539 580
Årets kassaflöde	61 732	728 500
Likvida medel vid årets början	2 195 861	1 467 361
Likvida medel vid årets slut	2 257 593	2 195 861

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 1,95 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 518 484	3 448 940
Hyror	350 333	363 651
Övriga avgifter	1 236 711	1 380 732
Övriga intäkter	54 463	94 054
	5 159 991	5 287 377
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	53 435	0
Återbäring försäkringsbolag	0	32 327
	53 435	32 327
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	778 039	522 031
Reparationer	162 183	221 180
El	241 066	227 586
Uppvärmning	1 040 643	1 116 341
Vatten	248 363	253 312
Sophämtning	326 208	276 906
Övriga avgifter	146 195	137 163
Förvaltningskostnader	429 523	509 053
Fastighetsavgift	124 836	124 836
Övriga driftskostnader	34 816	112 527
	3 531 871	3 500 935
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	51 709	0
Underhåll markytor	0	36 678
Underhåll enligt plan	589 728	89 461
	641 437	126 139
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 000	75 000
Övriga arvoden	1 400	1 400
Sociala kostnader	23 879	25 482
	105 279	101 882
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	105 479	102 082
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	767 975	765 003
	767 975	765 003
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	49 149	5 091
Ränteintäkter skattekonto	169	9
Övriga finansiella intäkter	2 109	309
	51 427	5 409
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	417 919	394 383
Räntekostnader kortfristiga skulder	777	110
Övriga finansiella kostnader	1 167	1 012
	419 863	395 504

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 286 531	39 286 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 286 531	39 286 531
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 517 969	-4 752 966
Årets avskrivningar	-767 975	-765 003
Utgående avskrivningar	-6 285 945	-5 517 969
Bokfört värde	33 000 586	33 768 562
Taxeringsvärde för Utmeland 656:3 - 656:5 i Mora. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	31 800 000	31 800 000
Byggnad - lokaler	234 000	234 000
	32 034 000	32 034 000
Mark - bostäder hyreshus	7 912 000	7 912 000
Mark - lokaler	336 000	336 000
	8 248 000	8 248 000
Taxeringsvärde totalt	40 282 000	40 282 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	529 201	529 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 201	529 201
Bokfört värde	529 201	529 201
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	133 883	133 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 883	133 883
Ingående avskrivningar	-133 883	-133 883
Utgående avskrivningar	-133 883	-133 883
Bokfört värde	0	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		40 504	49 645		
		40 504	49 645		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		290	8 751		
		290	8 751		
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto		63 112	11 465		
		63 112	11 465		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 372 555	635 817	1 153 521	435 449	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			435 449	-435 449	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-641 437	641 437		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		426 000	-426 000		
Årets resultat				-201 772	
Belopp vid årets slut	3 372 555	420 380	1 804 407	-201 772	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020109256	1,39%	2025-09-30	8 582 115	128 580
Danske Bank	13020113342	1,06%	2024-12-02	8 527 173	160 420
Danske Bank	13020123569	1,78%	2026-02-02	1 690 000	40 000
Danske Bank	13020143373	4,50%	2026-11-30	8 520 000	160 000
Stadshypotek AB	190921	3,13%	2024-03-30	2 137 005	50 580
				29 456 293	539 580
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				18 463 535	
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					26 758 393
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				31 165 000	31 165 000
Summa ställda säkerheter				31 165 000	31 165 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				539 580	539 580
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 453 178	8 520 000
				10 992 758	9 059 580
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				33 815	0
Mervärdesskatt				17 757	9 609
				51 572	9 609
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				435 533	476 249
Upplupna räntekostnader				41 628	15 452
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				357 975	350 115
				835 137	841 817

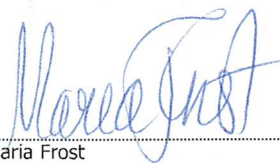
Mora, 2024-04-22



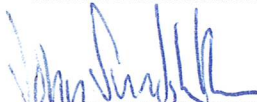
Cholticha Pruekwatcharakun



Susanne Ericsson



Maria Frost

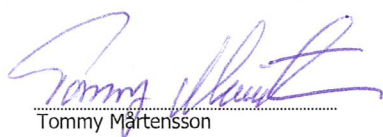


John Sundsbakken



Juyás Magnus Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-29



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mora 1 i Mora för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mora 1 i Mora för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

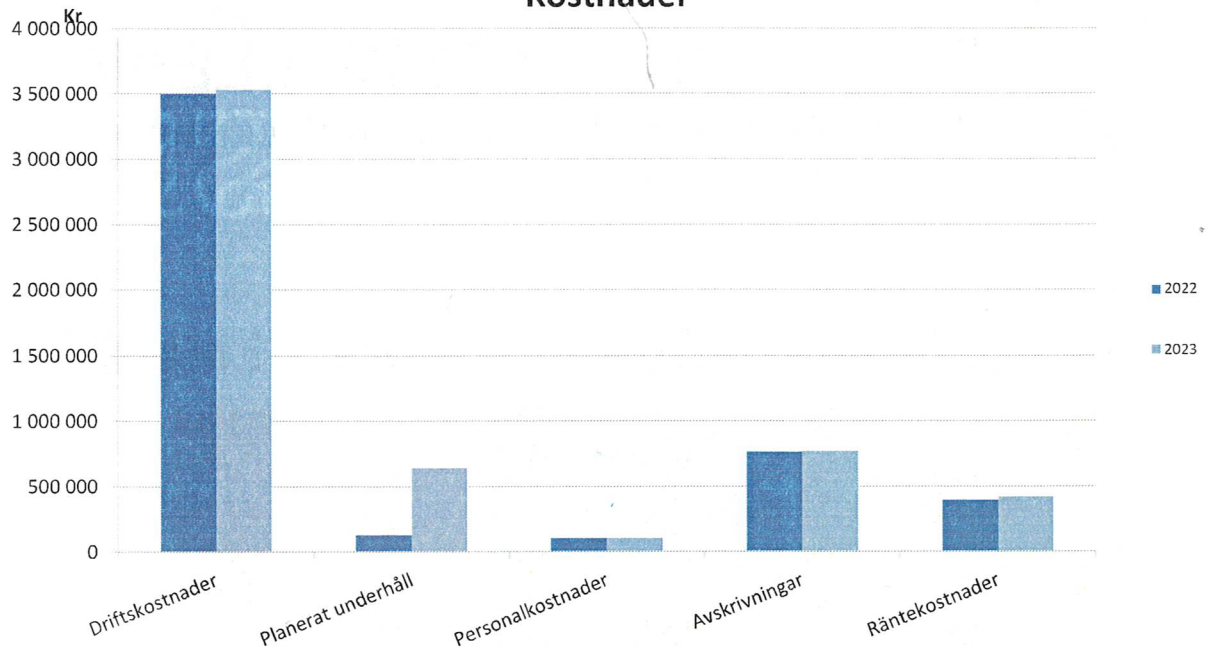
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Mora den 29/4 2024

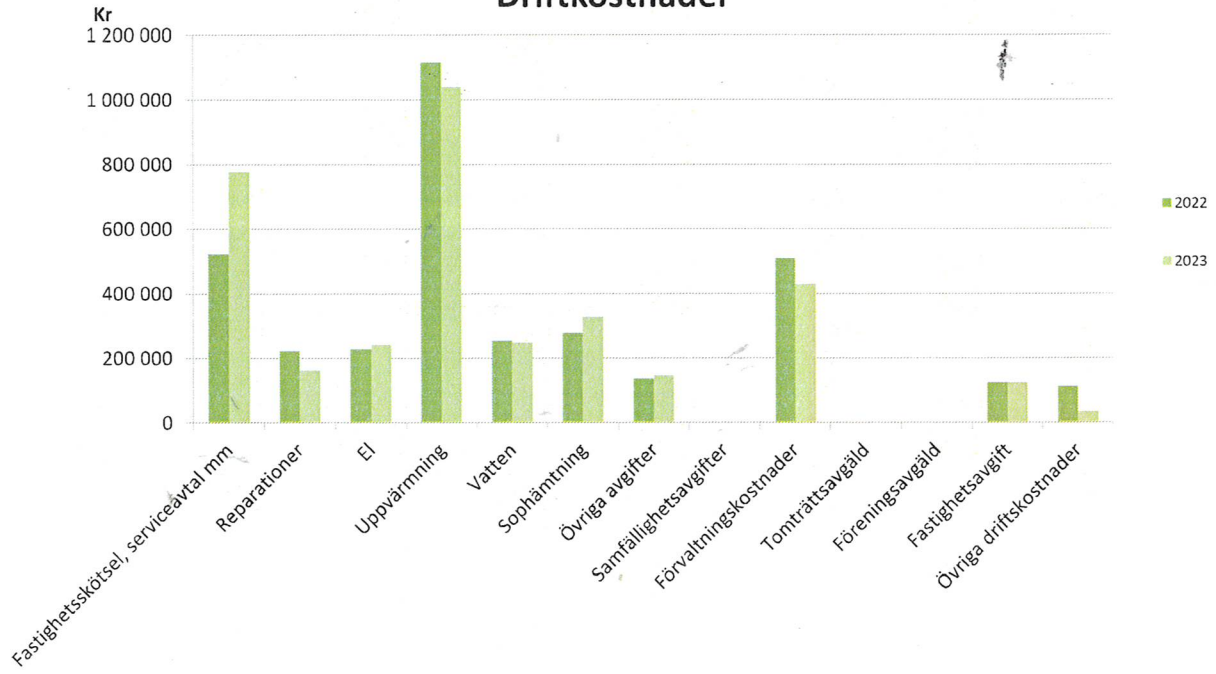
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Bostadsrättsförening Mora 1 i Mora



147

KR/KVM

SPARANDE



3574

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



186

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



638

KR/KVM

ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 147 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 3574 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 6%	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 186 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 638 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.