



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Glasmästaren i Mora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Glasmästaren i Mora med säte i Mora org.nr. 784400-0252 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 15:12	1962-01-01	1962

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. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 158
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 597
1	lägenheter (hyresrätt)	75
41	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 21 st 3 rok, 3 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Fernström	Ordförande
Per Lind	Ledamot
Marie Norell	Ledamot
Daniel Nääs	Ledamot
Per-Olov Larsson	HSB-ledamot
Thomas Holmgren	Suppleant
Thomas Danielsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Fernström och Daniel Nääs samt suppleanterna Thomas Holmgren och Thomas Danielsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Fernström, Per Lind, Marie Norell och Daniel Nääs.

Revisorer har varit: Thomas Strid vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Thomas Strid (sammanställande) samt Lisbeth Guth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%. En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Belysning i skyddsrum.
2021	Underhåll ventilation, uppgraderat internet till 250/250 Mbit.
2022	Dörrar till affärslokalerna (9 st).

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

Relining källare och bostadsrättslokaler.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	99	135	147	122
Skuldsättning, kr/kvm	1 909	1 980	2 050	2 117	2 187
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 947	2 019	2 091	2 159	2 231
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	271	251	228	200	215
Årsavgifter, kr/kvm	627	560	561	570	555
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	91	91	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	703	601	603	621	598
Nettoomsättning, tkr	2 585	2 288	2 308	2 369	2 292
Resultat efter finansiella poster, tkr	246	-9	-138	59	57
Soliditet, %	22	20	20	20	20

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	294 334	0	0	294 334
Underhållsfond, kr	448 745	0	-172 371	621 116
S:a bundet eget kapital, kr	743 079	0	-172 371	915 450
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 352 251	-9 142	172 371	1 170 739
Årets resultat, kr	-9 142	9 142	246 103	246 103
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 343 109	0	418 474	1 416 842
S:a eget kapital, kr	2 086 188	0	246 103	2 332 292

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 218 000 kr samt ianspråktagande skett med 45 629 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	1 343 110
Årets resultat, kr	246 103
Reservation till underhållsfond, kr	-218 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	45 629
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 416 842

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 416 842
------------------------------------	------------------

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	2 585 222	2 287 699
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	107 568	14 362
Summa rörelseintäkter		2 692 790	2 302 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 805 099	-1 664 081
Planerat underhåll	Not 5	-45 629	-70 764
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-105 700	-107 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 472	-316 762
Summa rörelsekostnader		-2 260 900	-2 159 387
Rörelseresultat		431 890	142 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 269	1 411
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-195 056	-153 227
Summa finansiella poster		-185 787	-151 816
Årets resultat		246 103	-9 142
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-218 000	-58 000
Disposition underhållsfond		45 629	70 764
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-172 371	12 764
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		73 732	3 622

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 9 280 996	9 483 100
Mark	Not 11 180 000	180 000
Inventarier	Not 12 0	0
	<u>9 460 996</u>	<u>9 663 100</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 3 300	3 300
	<u>3 300</u>	<u>3 300</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 464 296</u>	<u>9 666 400</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 6 640	4 968
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	564 688	667 879
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 1 157	1 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>139 181</u>	<u>122 133</u>
	<u>711 665</u>	<u>796 099</u>
Kassa och bank	Not 16 221 077	113 949
Summa omsättningstillgångar	<u>932 743</u>	<u>910 048</u>
Summa tillgångar	<u>10 397 039</u>	<u>10 576 448</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		294 334	294 334
Underhållsfond		621 116	448 745
		<u>915 450</u>	<u>743 079</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 170 739	1 352 251
Årets resultat		246 103	-9 142
		<u>1 416 842</u>	<u>1 343 110</u>
Summa eget kapital		<u>2 332 292</u>	<u>2 086 189</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 441 000	5 645 000
		<u>5 441 000</u>	<u>5 645 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 870 640	1 937 312
Leverantörsskulder		101 279	166 552
Aktuell skatteskuld		5 770	5 770
Fond för inre underhåll		139 919	184 620
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	100 010	42 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	406 129	508 225
		<u>2 623 747</u>	<u>2 845 260</u>
Summa skulder		<u>8 064 747</u>	<u>8 490 260</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 397 039</u>	<u>10 576 448</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	246 103	-9 142
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	304 472	316 762
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>550 575</u>	<u>307 620</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 758	-4 658
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-154 841</u>	<u>210 475</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	376 977	513 438
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-102 368</u>	<u>-216 974</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-102 368	-216 974
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-270 672</u>	<u>-270 672</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 672	-270 672
Årets kassaflöde	3 937	25 792
Likvida medel vid årets början	781 829	756 037
Likvida medel vid årets slut	785 765	781 829

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 %

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	1 908 804	1 800 744
Hyror	199 134	174 072
Övriga avgifter	447 916	305 177
Övriga intäkter	29 368	26 029
Bruttoomsättning	<u>2 585 222</u>	<u>2 306 022</u>
Avsatt till inre fond	0	-18 323
	2 585 222	2 287 699
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	107 568	0
Återbäring försäkringsbolag	0	14 362
	107 568	14 362
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	186 114	156 931
Reparationer	67 521	34 336
El	350 342	344 713
Uppvärmning	564 453	504 143
Vatten	121 487	113 500
Sophämtning	101 080	94 358
Övriga avgifter	154 292	150 105
Förvaltningskostnader	120 550	133 495
Fastighetsavgift	104 704	104 704
Övriga driftskostnader	34 557	27 796
	1 805 099	1 664 081
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	30 079	0
Underhåll installationer	15 550	0
Underhåll enligt plan	0	70 764
	45 629	70 764
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 277	80 361
Övriga arvoden	2 000	1 500
Sociala kostnader	25 223	25 719
	105 500	107 580
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
Föreningen har inte haft några anställda under året.	105 700	107 780
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	304 472	316 762
	304 472	316 762
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	9 194	1 388
Ränteintäkter skattekonto	75	17
Övriga finansiella intäkter	0	6
	9 269	1 411
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	194 839	153 147
Räntekostnader kortfristiga skulder	37	0
Övriga finansiella kostnader	180	80
	195 056	153 227

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 906 487	15 793 356
Årets nyanskaffning	102 368	216 974
Årets utrangering	0	-103 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 008 855	15 906 487
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 423 387	-6 210 468
Årets utrangering	0	103 843
Årets avskrivningar	-304 472	-316 762
Utgående avskrivningar	-6 727 859	-6 423 387
Bokfört värde	9 280 996	9 483 100
Taxeringsvärde för Stranden 15:12 i Mora. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 200 000	14 200 000
Byggnad - lokaler	3 694 000	3 694 000
	17 894 000	17 894 000
Mark - bostäder hyreshus	3 988 000	3 988 000
Mark - lokaler	1 320 000	1 320 000
	5 308 000	5 308 000
Taxeringsvärde totalt	23 202 000	23 202 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 000	180 000
Bokfört värde	180 000	180 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 845	64 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 845	64 845
Ingående avskrivningar	-64 845	-64 845
Utgående avskrivningar	-64 845	-64 845
Bokfört värde	0	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Insats SBC	2 800	2 800
	3 300	3 300

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 640	4 968		
		6 640	4 968		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 157	1 119		
		1 157	1 119		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		221 077	113 949		
		221 077	113 949		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	294 334	448 745	1 352 251	-9 142	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-9 142	9 142	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-45 629	45 629		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		218 000	-218 000		
Årets resultat				246 103	
Belopp vid årets slut	294 334	621 116	1 170 739	246 103	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Leksands Sparbank	6556420039	5,73%	2024-01-30	1 666 640	66 672
Leksands Sparbank	9656383065	1,84%	2026-08-30	1 885 000	60 000
Leksands Sparbank	9656383842	1,84%	2026-08-30	3 760 000	144 000
				7 311 640	270 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 441 000	
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					5 958 280
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 682 000	8 682 000
Summa ställda säkerheter				8 682 000	8 682 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				270 672	270 672
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 329 296	1 666 640
				1 599 968	1 937 312
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				25 223	25 720
Källskatt				24 082	0
Mervärdesskatt				50 705	17 061
				100 010	42 781
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				241 306	200 234
Upplupna räntekostnader				288	879
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				164 535	307 112
				406 129	508 225

Mora, 2024

Digitalt signerad av

.....
Mats Fernström

.....
Marie Norell

.....
Per Lind

.....
Daniel Nääs

.....
Per-Olov Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Thomas Stridh

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Glasmästaren i Mora, org.nr. 784400-0252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Glasmästaren 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Glasmästaren 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mora

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Stridh
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MATS FERNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 16:53:19



PER-OLOV LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:31:57



DANIEL NÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 23:37:53



PER LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:32:38



MARIE NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 06:42:35



THOMAS STRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 20:34:12



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 07:55:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

THOMAS STRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 20:47:23

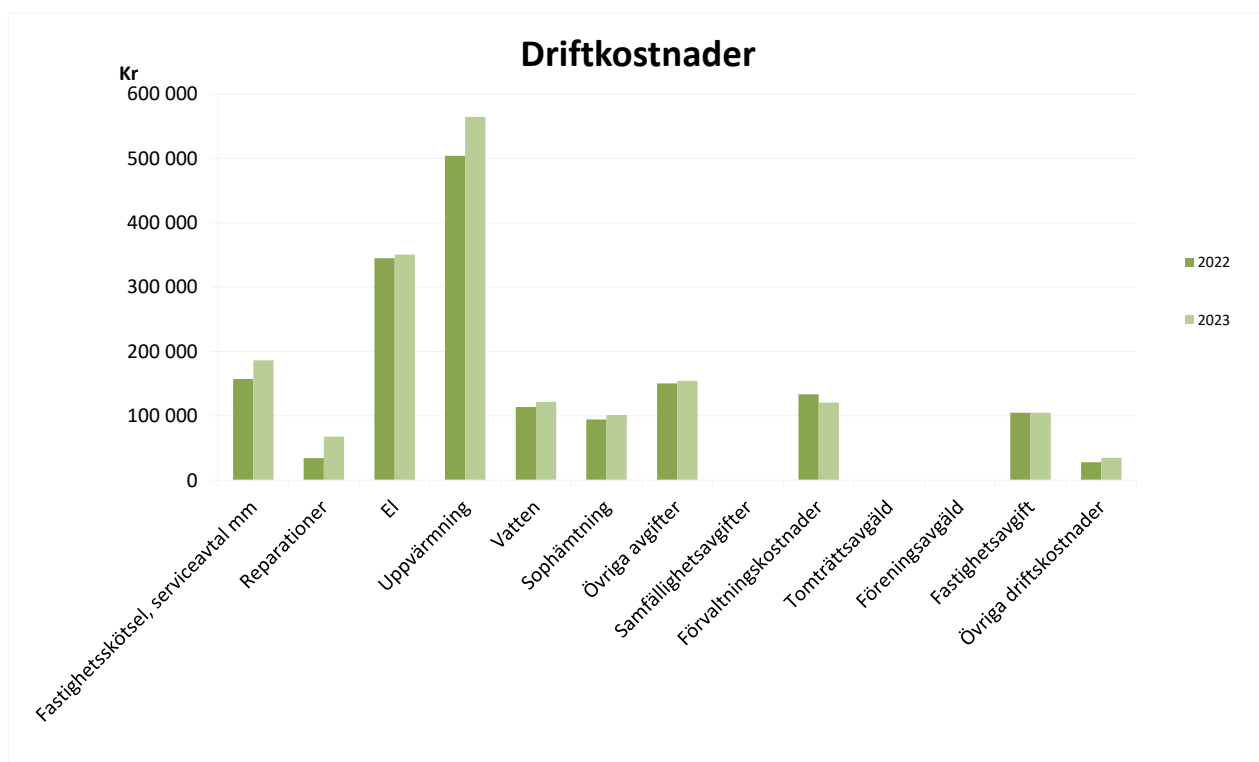
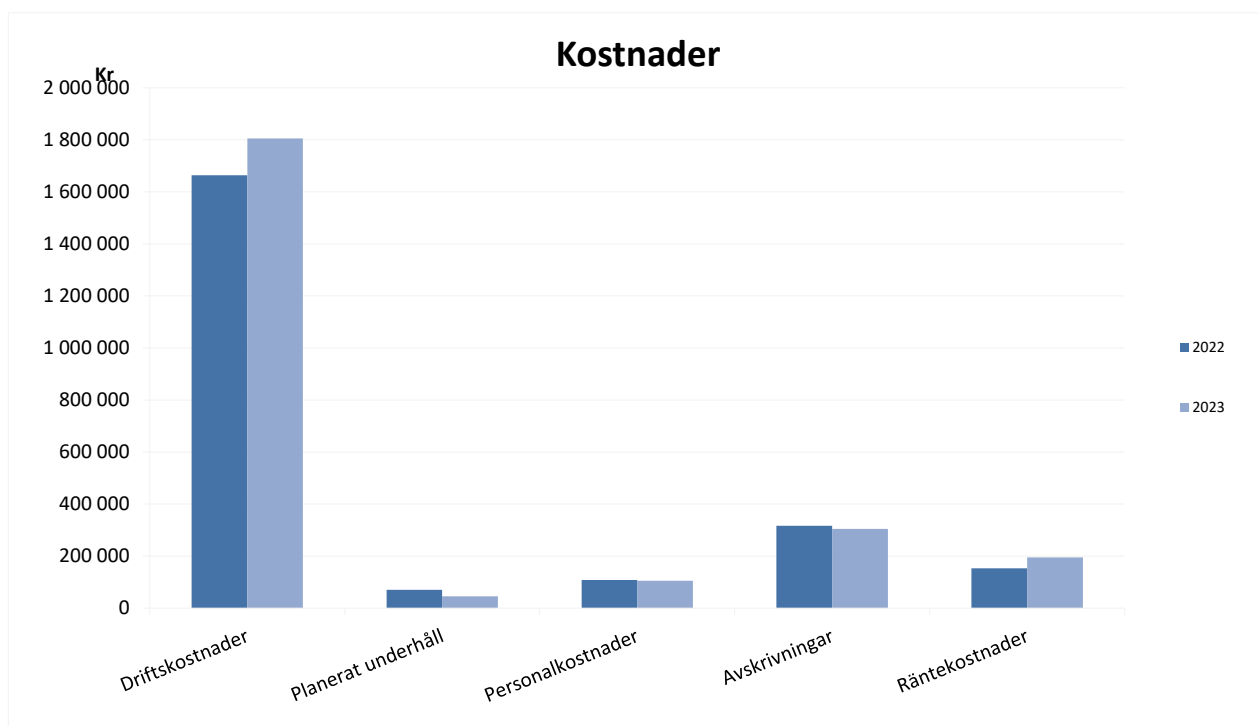


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 08:06:27







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Glasmästaren i Mora



156

KR/KVM

SPARANDE



1909

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



271

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



627

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 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 1909 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 3%	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 271 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 627 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.