



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Siljan i Mora

 Sparande 99 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 3 553 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 312 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 996 kr/kvm	

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
99 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den är ej tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 553 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
312 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
996 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Siljan i Mora med säte i Mora org.nr. 784400-1060 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31

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 och Rasmus Melin. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Anette Knutz och Rasmus Melin.



Revisorer har varit Jan-Erik Hellström vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB. Valberedning har varit styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.
En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 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 under hösten 2024.

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	Åtgärd
2014	Nya balkonger
2015	Utvändig målning av samtliga fönster. Väggtugg 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
2024	Installation av kortläsare med passerbrickor till fastighetens entrédörrar.

Historik underhåll:

- 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:

Årtal	Åtgärd
2025	Föreningens planerade underhåll sker enligt underhållsplan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Alla medlemmar har inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägegenhet, avier, medlemsbjudanden samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	99	226	226	234	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 553	3 672	3 807	3 944	4 047
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 020	4 155	4 308	4 463	4 579
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	312	266	237	243	212
Årsavgifter, kr/kvm	996	886	869	869	869
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	86	86	86	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	954	939	924	881
Nettoomsättning, tkr	1 001	944	928	914	871
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	51	101	-24	90
Soliditet, %	30	30	29	27	26

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 90 299 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 4% höjning av årsavgiften från och med 2025-01-01.

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	404 457	0	71 000	475 457
S:a bundet eget kapital, kr	429 282	0	71 000	500 282
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 209 028	51 346	-71 000	1 189 374
Årets resultat, kr	51 346	-51 346	-19 488	-19 488
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 260 374	0	-90 488	1 169 886
S:a eget kapital, kr	1 689 656	0	-19 488	1 670 168

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 260 374
Årets resultat, kr	-19 488
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 169 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 169 886

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 000 525	943 688
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	73
Summa Rörelseintäkter		1 002 325	943 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-726 664	-672 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 439	-34 787
Personalkostnader	Not 6	-46 725	-47 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-117 725	-117 725
Summa Rörelsekostnader		-934 553	-872 749
Rörelseresultat		67 772	71 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 310	18 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-106 570	-37 889
Summa Finansiella poster		-87 260	-19 666
Resultat efter finansiella poster		-19 488	51 346
Resultat före skatt		-19 488	51 346
Årets resultat		-19 488	51 346



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	4 669 826	4 787 551
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 669 826	4 787 551

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		4 670 326	4 788 051
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-90	-90
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	846 571	873 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 381	20 674
Summa Kortfristiga fordringar		868 862	894 537

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	740	740
Summa Kassa och bank		740	740

Summa Omsättningstillgångar		869 602	895 277
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		5 539 929	5 683 328
------------------	--	-----------	-----------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 825	24 825
Fond för yttre underhåll	475 457	404 457
Summa Bundet eget kapital	500 282	429 282

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 189 374	1 209 028
Årets resultat	-19 488	51 346
Summa Fritt eget kapital	1 169 886	1 260 374

Summa Eget kapital	1 670 168	1 689 656
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 679 526	1 747 226
Summa Långfristiga skulder		1 679 526	1 747 226

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 834 362	1 884 363
Leverantörsskulder		42 285	12 013
Skatteskulder		2 659	7 301
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	118 610	114 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	192 318	228 609
Summa Kortfristiga skulder		2 190 234	2 246 446

Summa Skulder		3 869 760	3 993 672
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		5 539 929	5 683 328
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	67 772	71 012
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	117 725	117 725
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	117 725	117 725
Erhållen ränta	19 310	18 223
Erlagd ränta	-96 494	-38 052
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	108 313	168 908
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 727	-510
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 287	86 027
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-18 014	85 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 299	254 425
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-117 701	-134 368
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 701	-134 368
Årets kassaflöde	-27 402	120 057
Likvida medel vid årets början	873 999	753 780
Likvida medel vid årets slut	846 597	873 999



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningsmallen har justerats från 2024, vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 30-120 år.
Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till: 8 tkr.
Förändring jämfört med föregående år: 0 tkr.

KassaflödesanalysKassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	836 760	774 780
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	33 900	0
	Hyror lokaler	73 208	73 296
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 000	48 300
	Hyror informationsöverföring	0	34 200
	Övriga primära intäkter	29 264	26 972
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 021 132	957 548
	Hyresbortfall	-11 606	-4 860
	Avsatt till inre fond	-9 000	-9 000
	<i>Summa</i>	-20 606	-13 860
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 000 525	943 688
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 800	73
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 800	73
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-136 046	-157 219
	Snö och halk-bekämpning	-2 319	-6 083
	Reparationer	-61 947	-10 796
	Planerat underhåll	0	-54 250
	El	-40 819	-33 672
	Uppvärmning	-225 047	-187 419
	Vatten	-42 580	-41 845
	Sophämtning	-42 132	-18 837
	Fastighetsförsäkring	-16 512	-14 359
	Kabel-TV och bredband	-49 933	-49 932
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-22 995	-22 995
	Förvaltningsavtalskostnader	-86 334	-75 312
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-726 664	-672 720

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-13 106	-10 276
	Extern revision	-13 325	-10 587
	Medlemsavgifter	-11 200	-11 200
	Föreningsverksamhet	-3 417	-1 488
	Övriga förvaltningskostnader	-2 391	-1 236
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 439	-34 787
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-21 000	-23 000
	Revisionsarvode	-1 500	-1 500
	Övriga arvoden	-19 450	-17 950
	Sociala avgifter	-4 775	-5 068
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-46 725	-47 518
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-117 725	-117 725
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-117 725	-117 725
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 276	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	34	18 223
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 310	18 223
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-106 177	-37 440
	Övriga räntekostnader	-393	-449
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-106 570	-37 889

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 294 140	7 294 140
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 490	23 490
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	7 317 630	7 317 630
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 530 079	-2 412 355
	Årets avskrivningar	-117 725	-117 725
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 647 804	-2 530 080
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 669 826	4 787 550
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 545 000	4 545 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	231 000	231 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 160 000	2 160 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	57 000	57 000
	<i>Summa</i>	6 993 000	6 993 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 190 000	4 190 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 190 000	4 190 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	845 857	873 259
	Övriga fordringar	714	694
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	846 571	873 953
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank	740	740
	<i>Summa Kassa och bank</i>	740	740

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	4,61%	2025-01-28	1 766 662	66 668
Swedbank	1,42%	2027-01-25	1 747 226	67 700
			3 513 888	134 368
Långfristig del			1 679 526	
Nästa års amortering av långfristig skuld			67 700	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 766 662	
Kortfristig del			1 834 362	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			134 368	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			537 472	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,02%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	1 200
Inre fond	117 916	112 266
Övriga kortfristiga skulder	694	694
<i>Summa Övriga skulder</i>	118 610	114 160

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	83 635	79 875
Upplupna räntekostnader	14 452	4 376
Övriga upplupna kostnader	94 231	144 358
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	192 318	228 609

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Mora

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-12 kl. 16:47:23



MATS BJURSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 09:32:50



RASMUS MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:30:27



JAN-ERIK HELLSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 09:45:51



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:45:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-26 kl. 09:55:56



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 08:48:11



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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