



HSB Bostadsrättsförening Hugin i Mora

Org.nr. 784400-1003

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 — 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Mora, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stranden 22:1 och Stranden 22:2. På fastigheten har under åren 1963-65 uppförts 6 hus med adress Vasagatan 58-60 och Hantverkaregatan 21-27, och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter samt 19 bilplatser, 35 garage samt 20 platser i carport. Dessutom 3 st lokaler.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	27	1 028
2 rum och kök	47	2 802
3 rum och kök	16	1 226
4 rum och kök	12	1 152
Bostäder	102	6 207

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Mälardalarna.

Städningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2019.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga årliga besiktningen den 2 september 2020.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Stämman genomfördes via poströstning, 12 medlemmar poströstade och 6 deltog på stämman. 2019 deltog (22) medlemmar.

Årsavgifterna uppgår till genomsnitt 535 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. I avgiften ingår vatten och värme. Bredband är installerat och kostnaden debiteras på månadsavin.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Bjurström	ordförande, HSB ledamot
Karin Palmberg Beus	vice ordförande
Bo Thunberg	sekreterare
Ove Johansson	ledamot
Pia Kadfalk	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Bjurström, Bo Thunberg och Ove Johansson

Styrelsen har under året hållit 6 (8) sammanträden.

Firmatecknare har varit, Karin Palmberg Beus, Mats Bjurström, Ove Johansson och Bo Thunberg, två i förening 

Org.nr. 784400-1003

Revisorer har varit Monika Åkerblom med Oscar Gustafsson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Eva Pålsson och Ulla Eriksson med Eva Pålsson som sammankallande.

Vicevärd och HSB ledamot har varit Mats Bjurström.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Mats Bjurström med Bo Thunberg som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Byte till närvarobelysning i samtliga fastigheter
- Nedtagning av gamla träd samt plantering av nya träd

Planerat underhåll

- Nya elledningar i alla fastigheter

Historik, underhåll

- 1997 Renovering av badrum.
- 2001 Fönsterbyte.
- 2004 Målning av korridorer och trapphus.
- 2005 Renovering av tvättstugor.
- 2005-2006 Isolering av taken.
- 2007 Ny sophantering, molok på gården. Bredbandsanslutning Telia
- 2010 Nya lägenhetsdörrar.
- 2011 Installation spaltventiler. Stamspolning alla lägenheter.
- 2011 Nya gungor samt rutschkana. Nya planteringar. Ny fjärrvärmecentral, Vasagatan 60.
- 2012 Omläggning stenplattor mellan husen. Renovering balkongskärmar.
- 2014 Start stamrenovering som avslutas 2015.
- 2015 Digitalisering av TV-nätet.
- 2016 Byggt Carport med plats för 8 st bilar. Utbyggnad balkonger mot Isstadion
- 2016 Plattsättning vid uteplatsen. Asfaltering & bom vid Vasagatan 8. Statuskontroller gjorda.
- 2018 Målning av balkongfönster samt paneler under dessa.
- 2019 Bredbandsavtal Telia. Montering 6 nya motorvärmare. Omläggning av 3 plattgångar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 99 (101). Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen. Under året har 13 (11) lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	101
Nya medlemmar	15
Medlemmar som lämnat föreningen	17
Antal medlemmar vid årets slut	99

cc

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 957	3 912	3 844	3 863	3 825
Resultat efter finansiella poster, tkr	629	646	742	1 057	976
Avgiftsnivå kr/kvm	535	535	535	535	535
Yttre fond kr/kvm	593	592	510	501	449
Lån kr/kvm	537	560	532	563	594
Soliditet %	62	62	59	55	50
Likviditet i %	258	120	150	105	144
Genomsnittlig skuldränta i %	1,13	1,34	1,06	0,99	1,05

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	540 195	0	3 676 946	3 390 809	646 491
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				646 491	-646 491
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			348 000	-348 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-345 875	345 875	
Årets resultat					629 392
Belopp vid årets slut	540 195	0	3 679 071	4 035 175	629 392

OC

Resultatdisposition*Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	4 035 175
Årets resultat	629 392
Summa till stämmans förfogande	4 664 567
<i>Styrelsen föreslår följande disposition</i>	
Balanseras i ny räkning	4 664 567

<i>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2020	2019
<i>Årets resultat</i>	629 392	646 491
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-348 000	-348 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	345 875	154 457
<i>Årets överskott</i>	627 267	452 948

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



**HSB Brf Hugin i Mora**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 957 462	3 911 667
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	11 770	0
Summa rörelseintäkter		3 969 232	3 911 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 934 422	-2 816 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 120	-71 454
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-96 814	-104 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-336 836	-336 836
Summa rörelsekostnader		-3 418 191	-3 328 654
Rörelseresultat		551 040	583 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	117 051	110 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-38 699	-46 522
Summa finansiella poster		78 352	63 478
Årets resultat		629 392	646 491

**HSB Brf Hugin i Mora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 4 891 915	5 228 751
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>4 891 915</u>	<u>5 228 751</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11 500	500
Långfristiga placeringar	Not 12 3 500 000	6 000 000
	<u>3 500 500</u>	<u>6 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 392 415</u>	<u>11 229 251</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 13 58 699	59 171
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 2 887 056	1 721 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	566 015	376 965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>3 511 770</u>	<u>2 157 332</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	Not 15 2 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	<u>2 500 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>6 011 770</u>	<u>2 157 332</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>14 404 185</u>	<u>13 386 583</u>

**HSB Brf Hugin i Mora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	540 195	540 195
Fond för yttre underhåll	3 679 071	3 676 946
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 219 266</u>	<u>4 217 141</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 035 175	3 390 809
Årets resultat	629 392	646 491
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 664 568</u>	<u>4 037 300</u>
Summa eget kapital	8 883 834	8 254 441
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>3 193 750</u>	<u>3 334 550</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>3 193 750</u>	<u>3 334 550</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 140 800	140 800
Leverantörsskulder	453 858	69 983
Skatteskuld	54 633	31 081
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 1 191 433	1 114 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>485 877</u>	<u>441 054</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>2 326 601</u>	<u>1 797 592</u>
Summa skulder	<u>5 520 351</u>	<u>5 132 142</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 404 185	13 386 583

cc

**HSB Brf Hugin i Mora**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	629 392	646 491
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 836	336 836
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>966 228</u>	<u>983 327</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-181 150	-114 798
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>529 009</u>	<u>-49 499</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 314 088	819 030
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-140 800	-156 300
Inbetalda insatser	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 800	-156 300
Årets kassaflöde	1 173 288	662 730
Likvida medel vid årets början	7 713 654	7 050 924
Likvida medel vid årets slut	8 886 942	7 713 654

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

**HSB Brf Hugin i Mora****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Byggnad	2,5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 428 526 kr. (1 428 526kr)

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Hugin i Mora**

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 319 704	3 319 704
	Hyror	290 568	318 706
	Övriga avgifter	312 799	219 800
	Övriga intäkter	144 393	163 459
	Bruttoomsättning	<u>4 067 464</u>	<u>4 021 669</u>
	Avsatt till inre fond	<u>-110 002</u>	<u>-110 002</u>
		3 957 462	3 911 667
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	<u>11 770</u>	<u>0</u>
		11 770	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	567 559	560 464
	Reparationer	52 811	81 074
	El	118 554	141 282
	Uppvärmning	796 843	898 489
	Vatten	264 986	249 085
	Sophämtning	141 174	171 585
	Övriga avgifter	347 715	140 892
	Förvaltningskostnader	181 756	175 092
	Fastighetsavgift	113 900	113 900
	Övriga driftskostnader	3 250	129 938
	Planerat underhåll	<u>345 875</u>	<u>154 457</u>
		2 934 422	2 816 257
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Kontorsmaterial och trycksaker	1 986	1 856
	Porto och bankavgifter	110	360
	Juridiska avgifter	4 412	3 493
	Förluster på hyres- och kundfordringar	0	5
	Revisionskostnad	10 686	9 597
	Medlems- och styrelseaktiviteter	3 426	21 743
	Medlemsavgift HSB	29 500	30 900
	Övriga kostnader	<u>0</u>	<u>3 500</u>
		50 120	71 454

**HSB Brf Hugin i Mora**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 213	46 500
Vicevärdsarvode	24 000	16 633
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	0	24 520
Sociala kostnader	13 101	14 954
	96 814	104 107
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	336 836	336 836
	336 836	336 836
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	117 051	110 000
	117 051	110 000
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	38 544	46 327
Övriga finansiella kostnader	155	195
	38 699	46 522

cc

**HSB Brf Hugin i Mora**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	13 226 223	13 226 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 226 223	13 226 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 311 282	-7 974 446
Årets avskrivningar	-336 836	-336 836
Utgående avskrivningar	-8 648 118	-8 311 282
Bokfört värde	4 578 105	4 914 941
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	313 810	313 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 810	313 810
Bokfört värde	313 810	313 810
Summa byggnader och mark	4 891 915	5 228 751
Taxeringsvärde för Stranden 22:1 m.fl. i Mora. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	759 000	759 000
	25 759 000	25 759 000
Mark - bostäder hyreshus	7 600 000	7 600 000
Mark - lokaler	851 000	851 000
	8 451 000	8 451 000
Taxeringsvärde totalt	34 210 000	34 210 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500
Not 12 Långfristiga Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	3 500 000	6 000 000
	3 500 000	6 000 000
Not 13 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	903	59 171
Ej reskontraförda kundfordringar	57 796	0
	58 699	59 171
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	114	7 542
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 886 942	1 713 654
	2 887 056	1 721 196
Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	2 500 000	0



HSB Brf Hugin i Mora

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Eget kapital

	Medlemsinsatser			Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond		
Belopp vid årets ingång		540 195	3 676 946	3 390 809	646 491
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				646 491	-646 491
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-345 875	345 875	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			348 000	-348 000	
Årets resultat					629 392
Belopp vid årets slut	0	540 195	3 679 071	4 035 175	629 392

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	170750	1,10%	2022-09-30	2 626 000	60 000
Stadshypotek AB	283542	1,10%	2022-07-30	708 550	80 800
				3 334 550	140 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**3 193 750**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

2 630 550

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

6 992 400

6 992 400

*varav frigjorda***Summa ställda säkerheter****6 992 400****6 992 400****Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	140 800	140 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
	140 800	140 800

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	8 344	7 714
Källskatt	11 193	11 199
Fond för inre underhåll	943 456	896 783
Övriga kortfristiga skulder	228 440	198 977
	1 191 433	1 114 674

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	362 835	318 172
Upplupna räntekostnader	1 299	1 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	121 743	121 305
	485 877	441 054

cc



HSB Brf Hugin i Mora

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Mora, 2021-03-31


Bo Thunberg



Karin Palmberg-Beus


Mats Bjurström


Pia Kadfalk


Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08


Monika Åkerblom
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hugin i Mora org.nr. 784400-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hugin i Mora för år 2020.

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 2020 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 revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hugin i Mora för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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 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 försummelse 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 överträdelse 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 den 8/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monika Åkerblom

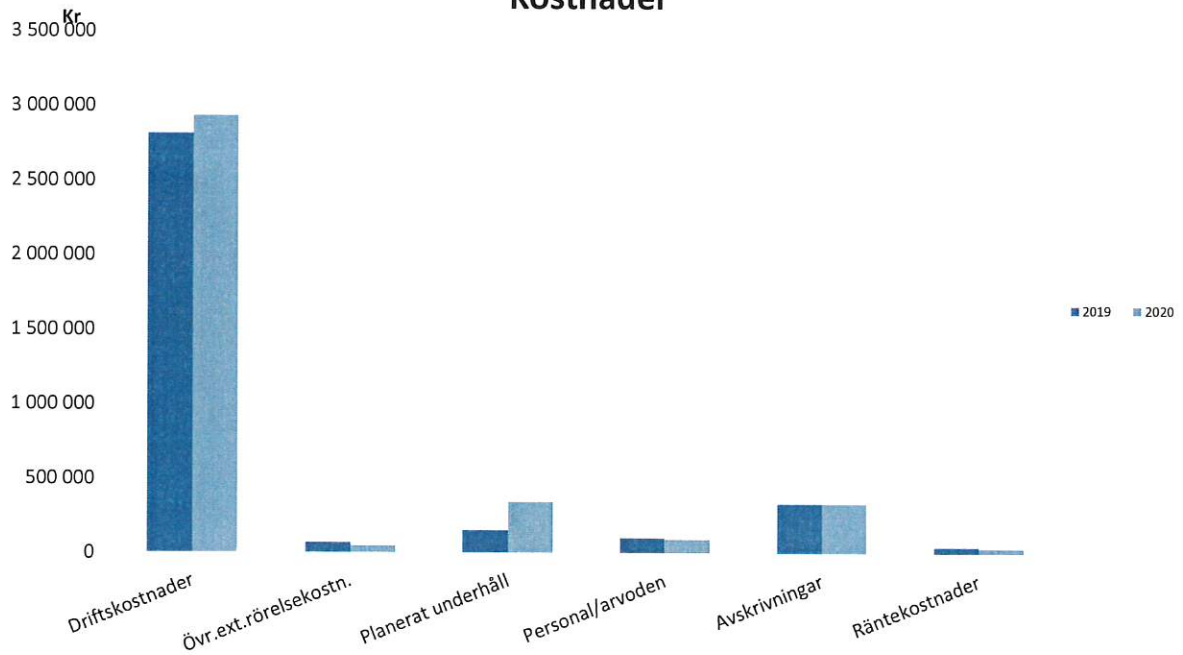
Av föreningen vald revisor



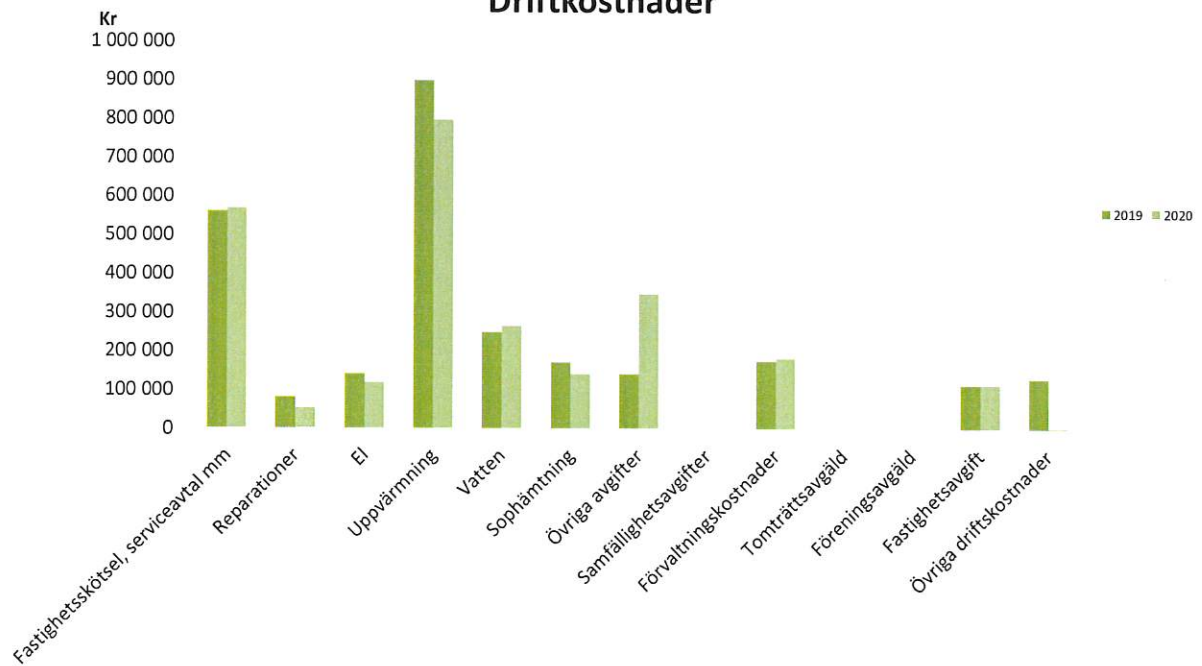
Org Nr: 784400-1003

HSB Brf Hugin i Mora

Kostnader



Driftkostnader






BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hugin i Mora



	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 537 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 1%	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 190 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 535 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.