



# **HSB Bostadsrättsförening Hugin i Mora**

Org.nr. 784400-1003

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01 — 2022-12-31** <sub>22</sub>

Org.nr. 784400-1003

## 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 (m<sup>2</sup>)</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
Lokaler	3	59,5

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 2022.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga årliga besiktningen 2022-10-04.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2022. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjning med 3 % från första januari. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 556 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten och värme. Bredband och kabeltv debiteras separat.

### Ekonomi

Föreningen har amorterat av alla lånen under slutet av 2022 och början på 2023. Har även placerat överskottslikviditeten på 1 år. I slutet av 2023 går föreningens elavtal ut och det kan påverka avgiften för 2024.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 100 (100). 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 16 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.



Org.nr. 784400-1003

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 i Midsommardansens lokal, 16 medlemmar deltog. 2021 genomfördes stämman via poströstning, 18 medlemmar poströstade och 5 deltog på stämman.

### Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Bjurström	ordförande, HSB ledamot
Karin Palmberg Beus	vice ordförande
Bo Thunberg	sekreterare
Ove Johansson	ledamot
Eva Pålsson	ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 6 (6) sammanträden.

Firmateknare har varit, Karin Palmberg Beus, Mats Bjurström, Eva Pålsson och Bo Thunberg, två i förening.

Revisorer har varit Oscar Gustafsson, valda av föreningen samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulla Eriksson.

Vicevärd och HSB ledamot har varit Mats Bjurström.

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Mats Bjurström med Karin Palmberg Beus som suppleant.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Årets underhåll

- Byte av badrumsfläktar, OVK och byte av tvättmaskin.

#### 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.
- 2020 Närvarobelysning

Org.nr. 784400-1003

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	3 975	3 982	3 957	3 912	3 844
Resultat efter finansiella poster tkr	372	751	629	646	742
Avgiftsnivå kr/kvm	535	535	535	535	535
Yttre fond kr/kvm	713	667	593	592	510
Lån kr/kvm	87	461	537	560	532
Soliditet %	80%	65%	62%	62%	59%
Likviditet i %	278%	175%	258%	120%	150%
Genomsnittlig skuldränta i %	2,71%	1,10%	1,13%	1,34%	1,06%

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	540 195	4 140 570	4 203 068	751 402
Omföring av årets resultat enl årsstämma			751 402	-751 402
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-309 471	309 471	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		635 000	-635 000	
Årets resultat				371 531
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>540 195</b>	<b>4 466 099</b>	<b>4 628 941</b>	<b>371 531</b>

**RESULTATDISPOSITION**

Balanserat resultat	4 954 470
Disposition ur UH-fond	309 471
Avsatt till UH-fond	- 635 000
Årets resultat	<u>371 531</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 000 472

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 000 472
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 466 099 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 46 002 kr.

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



## HSB Brf Hugin i Mora

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 974 623	3 981 648
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	22 040	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 996 663</b>	<b>3 981 648</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 175 681	-2 808 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 093	-49 938
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 833	-94 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-336 541	-336 836
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 669 148</b>	<b>-3 289 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>327 515</b>	<b>691 988</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	94 697	95 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-50 681	-36 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>44 016</b>	<b>59 414</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>371 531</b>	<b>751 402</b>

R

**HSB Brf Hugin i Mora****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 4 218 538 4 555 079*Summa materiella anläggningstillgångar* 4 218 538 4 555 079*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

Placeringar

Not 12 1 500 000 1 500 0001 500 500 1 500 500**Summa anläggningstillgångar****5 719 038 6 055 579****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 5 645 10 001

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 1 573 996 2 254 023

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

249 247 410 280*Summa kortfristiga fordringar* 1 828 888 2 674 304

Kortfristiga placeringar

Not 15 5 000 000 6 000 000**Summa omsättningstillgångar****6 828 888 8 674 304****SUMMA TILLGÅNGAR****12 547 926 14 729 883**

DM

**HSB Brf Hugin i Mora**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	540 195	540 195	
Fond för yttre underhåll	4 466 099	4 140 570	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>5 006 294</u>	<u>4 680 765</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	4 628 941	4 203 068	
Årets resultat	371 531	751 402	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>5 000 472</u>	<u>4 954 470</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>10 006 766</u></b>	<b><u>9 635 235</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	546 950	3 193 750
Leverantörsskulder		26 389	55 722
Skatteskuld		28 770	22 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 370 411	1 285 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	568 640	537 253
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 541 160</u>	<u>5 094 648</u>
<b>Summa skulder</b>		<u>2 541 160</u>	<u>5 094 648</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>12 547 926</u></b>	<b><u>14 729 883</u></b>

DN

**HSB Brf Hugin i Mora**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	371 531	751 402
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	<u>336 541</u>	<u>336 836</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	708 072	1 088 238
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	149 414	204 419
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>93 313</u>	<u>-284 904</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	950 799	1 007 753
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 646 800</u>	<u>-140 800</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 646 800	-140 800
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 696 001</b>	<b>866 953</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>9 753 895</b>	<b>8 886 942</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 057 894</b>	<b>9 753 895</b>

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





## 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

Ursprunglig 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.

##### **Skulder till kreditinstitut**

Samtliga lån som förfaller till betalning 2023 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.

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

##### **Övrigt**

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

PH

**HSB Brf Hugin i Mora**

<b>Noter</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 319 704	3 351 316
	Hyror	290 484	287 095
	Övriga avgifter	309 458	306 998
	Övriga intäkter	164 979	146 241
	Bruttoomsättning	<u>4 084 625</u>	<u>4 091 650</u>
	Avsatt till inre fond	-110 002	-110 002
		<b>3 974 623</b>	<b>3 981 648</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Återbäring försäkring	22 040	0
		<u>22 040</u>	<u>0</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	560 205	550 021
	Reparationer	70 532	86 939
	El	104 466	116 418
	Uppvärmning	905 434	908 632
	Vatten	307 287	267 613
	Sophämtning	170 996	171 563
	Övriga avgifter	333 619	348 406
	Förvaltningskostnader	261 285	179 716
	Fastighetsavgift	143 610	113 900
	Övriga driftskostnader	8 776	9 943
	Planerat underhåll	309 471	55 064
		<u>3 175 681</u>	<u>2 808 216</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Kontorsmaterial och trycksaker	2 939	0
	Juridiska avgifter	4 228	1 234
	Revisionskostnad	11 775	10 689
	Medlems- och styrelseaktiviteter	5 961	7 815
	Medlemsavgift HSB	29 500	29 500
	Övriga kostnader	690	700
		<u>55 093</u>	<u>49 938</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	61 300	56 600
	Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	Övriga arvoden	2 000	2 000
	Revisorsarvode	2 000	1 500
	Sociala kostnader	12 533	10 571
		<u>101 833</u>	<u>94 671</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader	336 541	336 836
		<u>336 541</u>	<u>336 836</u>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter	94 629	95 602
	Ränteintäkter skattekonto	21	0
	Övriga finansiella intäkter	47	0
		<u>94 697</u>	<u>95 602</u>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	50 681	35 952
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	236
		<u>50 681</u>	<u>36 188</u>



## HSB Brf Hugin i Mora

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	13 226 223	13 226 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 226 223	13 226 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 984 954	-8 648 118
Årets avskrivningar	-336 541	-336 836
Utgående avskrivningar	-9 321 495	-8 984 954
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 904 728</b>	<b>4 241 269</b>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	313 810	313 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 810	313 810
<b>Bokfört värde</b>	<b>313 810</b>	<b>313 810</b>
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>4 218 538</b>	<b>4 555 079</b>
Taxeringsvärde för Stranden 22:1 mfl i Mora. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	32 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	1 386 000	759 000
	33 386 000	25 759 000
Mark - bostäder hyreshus	8 800 000	7 600 000
Mark - lokaler	735 000	851 000
	9 535 000	8 451 000
Taxeringsvärde totalt	42 921 000	34 210 000
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
<b>Not 12 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-04-17, ränta 1,5 %	1 500 000	1 500 000
	<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

OK

**HSB Brf Hugin i Mora**

Noter	2022-12-31	2021-12-31				
<b>Not 13 Kundfordringar</b>						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 645	10 001				
	<b>5 645</b>	<b>10 001</b>				
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>						
Skattekonto	16 103	129				
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 557 893	2 253 894				
	<b>1 573 996</b>	<b>2 254 023</b>				
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>						
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 22-09-20, ränta 2,1 %	0	2 000 000				
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 22-10-15, ränta 0,55 %	0	4 000 000				
Handelsbanken, fasträntekonto. Löptid 23-11-30, ränta 2,85 %	5 000 000	0				
	<b>5 000 000</b>	<b>6 000 000</b>				
<b>Not 16 Eget kapital</b>						
	Medlemsinsatser					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	540 195	4 140 570	4 203 068	751 402		
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			751 402	-751 402		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-309 471	309 471			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		635 000	-635 000			
Årets resultat				371 531		
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>540 195</b>	<b>4 466 099</b>	<b>4 628 941</b>	<b>371 531</b>		
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	297465	3,16%	2023-02-01	546 950	80 800
					546 950	80 800
	Styrelsen har för avsikt att lösa det kvarvarande lånet vid nästa förfallodag, 2023-02-01					
<b>Ställda säkerheter</b>						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					6 992 400	6 992 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>					<b>6 992 400</b>	<b>6 992 400</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					80 800	140 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					466 150	3 052 950
					<b>546 950</b>	<b>3 193 750</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>						
Arbetsgivaravgifter					425	5 326
Källskatt					1 250	10 428
Mervärdesskatt					0	4 418
Fond för inre underhåll					969 443	965 970
Övriga kortfristiga skulder					399 294	299 169
					<b>1 370 411</b>	<b>1 285 311</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
Förutbetalda hyror och avgifter					383 166	371 102
Upplupna räntekostnader					2 833	1 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					182 641	165 000
					<b>568 640</b>	<b>537 253</b>

DN



**HSB Brf Hugin i Mora**

**Noter**

**2022-12-31**

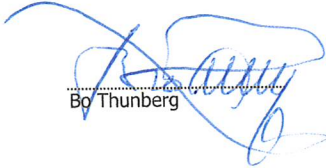
**2021-12-31**

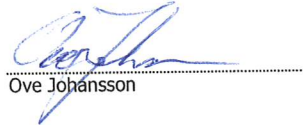
Mora, 2023-02-22

  
Mats Bjurström

  
Eva Pålsson

  
Karin Palmberg-Beus

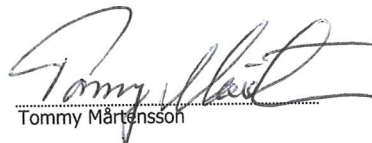
  
Bo Thunberg

  
Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-08

  
Oscar Gustafsson

Av stämman vald revisor

  
Tommy Mårtensson

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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 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

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

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

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

94

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 räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

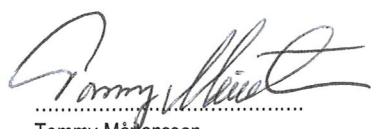
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 8/3 2023



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

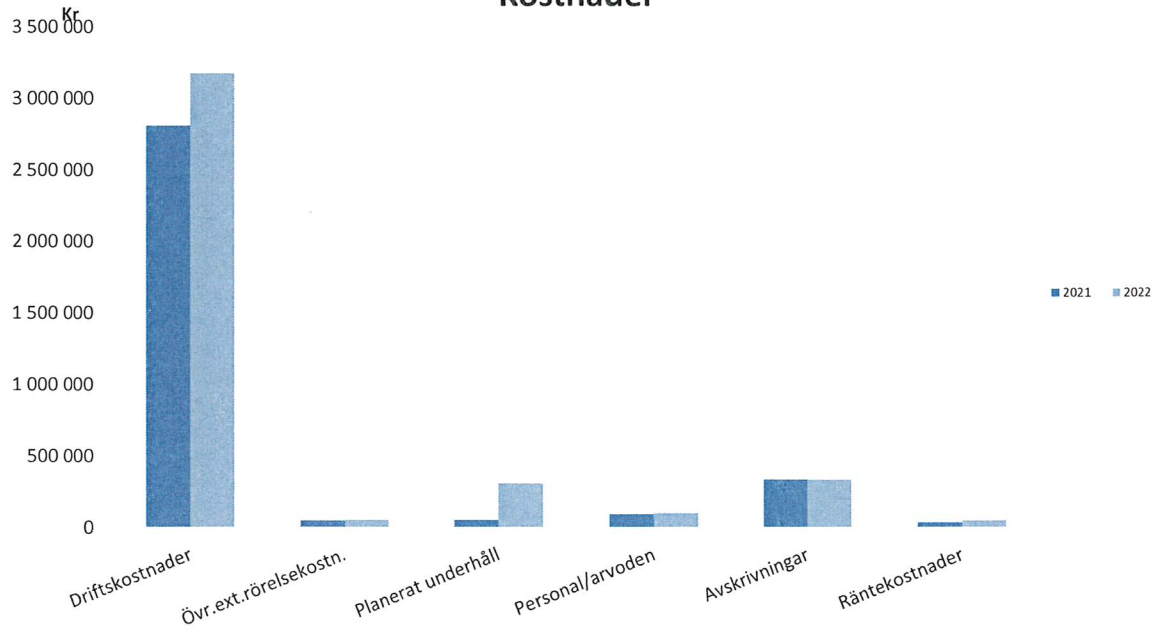
 24/2-23

Oscar Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

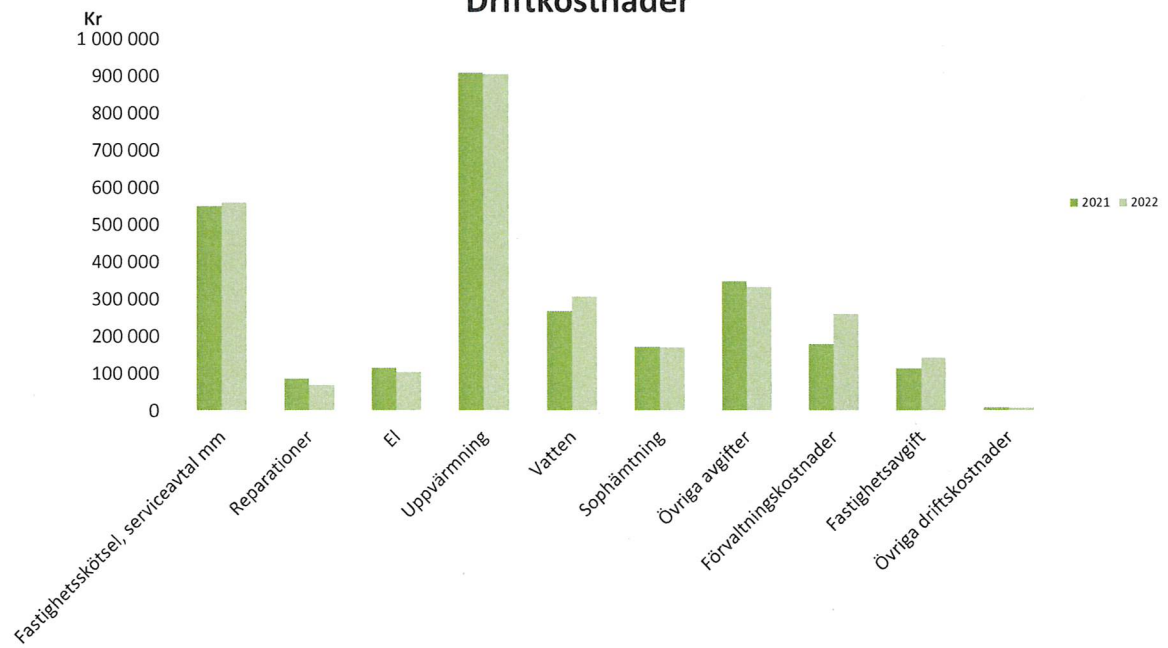


## HSB Brf Hugin i Mora

### Kostnader



### Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hugin i Mora



162  
KR/KVM  
SPARANDE



87  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



0%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



210  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



535  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 162 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 87 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
	<b>Räntekänslighet</b>  0%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  210 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 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.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

**BALANSRÄKNINGEN (BR)** visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

**INRE UNDERHÅLLSFOND** är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**LIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

**RESULTATRÄKNINGEN (RR)** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

**SOLIDITET** visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**STÄLLDA PANTER** avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

**YTTRE FONDEN** är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.