



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Glasmästaren i Mora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Glasmästaren i Mora med säte i Mora org.nr. 784400-0252 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mora kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
11	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1158
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2597
1	lägenheter (hyresrätt)	75
41	p-platser	0
Totalt 91 objekt		3830

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Fernström	Ordförande
Désirée Gustafsson	Sekreterare
Per Lind	Ledamot
Daniel Nääs	Ledamot
Per-Olov Larsson	HSB-Ledamot
Marie Norell	Suppleant
Viktor Knutsby	Suppleant02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Désirée Gustafsson, PerLind, Viktor Knutsby och Marie Norell.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Désirée Gustafsson, Mats Fernström, Per Lind och Daniel Nääs två i förening.

Revisorer har varit: Tomas Stridh vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Thomas Strid vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 10 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Budgeten för 2023 är klar och årsavgiften höjdes med +6% från 1 januari.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 44 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	99	136	147	122	109
Skuldsättning, kr/kvm	1 980	2 050	2 119	2 139	2 259
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	251	228	200	214	228
Driftskostnad, kr/kvm	434	405	401	417	341
Årsavgifter, kr/kvm	496	496	496	481	481
Totala intäkter, kr/kvm	601	603	621	598	527
Nettoomsättning, tkr	2 302	2 308	2 377	2 292	2 017
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	-138	59	57	169
Soliditet, %	20	20	20	20	17

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	294 334	0	0	294 334
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	461 509	0	-12 764	448 745
S:a bundet eget kapital, kr	755 843	0	-12 764	743 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 477 506	-138 019	12 764	1 352 251
Årets resultat, kr	-138 019	138 019	-9 142	-9 142
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 339 487	0	3 622	1 343 109
S:a eget kapital, kr	2 095 330	0	-9 142	2 086 188

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 70 764 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	1 339 487
Årets resultat, kr	-9 142
Reservation till underhållsfond, kr	-58 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 764
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 343 109

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 343 109

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 287 699	2 307 750
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	14 362	0
Summa rörelseintäkter		2 302 061	2 307 750
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 664 081	-1 551 899
Planerat underhåll	Not 5	-70 764	-288 784
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-107 780	-100 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-316 762	-367 491
Summa rörelsekostnader		-2 159 387	-2 308 656
Rörelseresultat		142 674	-907
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 411	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-153 227	-137 113
Summa finansiella poster		-151 816	-137 113
Årets resultat		-9 142	-138 019
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-58 000	-58 000
Disposition underhållsfond		70 764	288 784
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		12 764	230 784
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		3 622	92 765

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10

9 483 100

9 582 888

Mark

Not 11

180 000

180 000

Inventarier

Not 12

0

0

9 663 100

9 762 888

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13

3 300

3 300

3 300

3 300

Summa anläggningstillgångar

9 666 400

9 766 188

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14

4 968

15 013

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

667 879

682 044

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15

1 119

96

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

122 133

108 451

796 099

805 604

Kassa och bank

Not 16

113 949

73 993

Summa omsättningstillgångar

910 048

879 598

Summa tillgångar**10 576 448****10 645 786**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		294 334	294 334
Underhållsfond		448 745	461 509
		<u>743 079</u>	<u>755 843</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 352 251	1 477 506
Årets resultat		-9 142	-138 019
		<u>1 343 110</u>	<u>1 339 487</u>
Summa eget kapital		<u>2 086 189</u>	<u>2 095 330</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 645 000	7 582 312
		<u>5 645 000</u>	<u>7 582 312</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 937 312	270 672
Leverantörsskulder		166 552	83 375
Aktuell skatteskuld		5 770	3 415
Fond för inre underhåll		184 620	205 061
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	42 781	68 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	508 225	336 685
		<u>2 845 260</u>	<u>968 144</u>
Summa skulder		<u>8 490 260</u>	<u>8 550 456</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 576 448</u>	<u>10 645 786</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 142	-138 019
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	316 762	367 491
Kassaflöde från löpande verksamhet	307 620	229 472
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 658	-16 520
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	210 475	46 651
Kassaflöde från löpande verksamhet	513 438	259 603
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-216 974	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-216 974	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 672	-253 672
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 672	-253 672
Årets kassaflöde	25 792	5 931
Likvida medel vid årets början	756 037	750 106
Likvida medel vid årets slut	781 829	756 037

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 800 744	1 800 754
Hyrer	174 072	173 967
Övriga avgifter	305 177	305 366
Övriga intäkter	26 029	39 758
Bruttoomsättning	2 306 022	2 319 845
Avsatt till inre fond	-18 323	-12 096
	2 287 699	2 307 750
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	14 362	0
	14 362	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	156 931	155 107
Reparationer	34 336	73 247
El	344 713	274 315
Uppvärmning	504 143	488 937
Vatten	113 500	108 710
Sophämtning	94 358	75 433
Övriga avgifter	150 105	130 669
Förvaltningskostnader	133 495	115 872
Fastighetsavgift	104 704	98 117
Övriga driftskostnader	27 796	31 491
	1 664 081	1 551 899
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll lokaler	0	179 627
Underhåll gemensamma utrymmen	0	8 360
Underhåll huskropp utvändigt	0	17 097
Underhåll enligt plan	70 764	83 700
	70 764	288 784
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 361	74 477
Övriga arvoden	1 500	4 200
Sociala kostnader	25 719	24 720
	107 580	103 397
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	-2 915
	200	-2 915
	107 780	100 482
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	316 762	362 176
Inventarier	0	5 315
	316 762	367 491
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 388	0
Ränteintäkter skattekonto	17	0
Övriga finansiella intäkter	6	0
	1 411	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	153 147	137 032
Övriga finansiella kostnader	80	81
	153 227	137 113

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 793 356	15 793 356
Årets nyanskaffning	216 974	0
Årets utrangering	-103 843	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 906 487	15 793 356
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 210 468	-5 848 292
Årets utrangering	103 843	0
Årets avskrivningar	-316 762	-362 176
Utgående avskrivningar	-6 423 387	-6 210 468
Bokfört värde	9 483 100	9 582 888
Taxeringsvärde för Stranden 15:12 i Mora. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 200 000	13 200 000
Byggnad - lokaler	3 694 000	3 306 000
	17 894 000	16 506 000
Mark - bostäder hyreshus	3 988 000	3 389 000
Mark - lokaler	1 320 000	1 529 000
	5 308 000	4 918 000
Taxeringsvärde totalt	23 202 000	21 424 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	180 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 000	180 000
Bokfört värde	180 000	180 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 845	64 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 845	64 845
Ingående avskrivningar	-64 845	-59 530
Årets avskrivningar	0	-5 315
Utgående avskrivningar	-64 845	-64 845
Bokfört värde	0	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Insats SBC	2 800	2 800
	3 300	3 300

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 968	15 013			
		4 968	15 013			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 119	96			
		1 119	96			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	113 949	73 993			
		113 949	73 993			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	294 334	461 509	1 477 506	-138 019	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-138 019	138 019	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-70 764	70 764		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		58 000	-58 000		
	Årets resultat				-9 142	
	Belopp vid årets slut	294 334	448 745	1 352 251	-9 142	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Leksads Sparbank	6556420039	4,23%	2023-01-30	1 733 312	66 672
	Leksands Sparbank	9656383065	1,84%	2026-08-30	1 945 000	60 000
	Leksands Sparbank	9656383842	1,84%	2026-08-30	3 904 000	144 000
					7 582 312	270 672
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 645 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 228 952
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				8 682 000	8 682 000
	Summa ställda säkerheter				8 682 000	8 682 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				270 672	270 672
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 666 640	0
					1 937 312	270 672
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				25 720	24 250
	Källskatt				0	23 151
	Mervärdesskatt				17 061	21 535
					42 781	68 936
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				200 234	195 321
	Upplupna räntekostnader				879	272
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				307 112	141 092
					508 225	336 685

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Mora, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Mats Fernström	 Désirée Gustafsson	 Per Lind
..... Daniel Nääs	 Per-Olov Larsson	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Tomas Stridh	 Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Glasmästaren i Mora för räkenskapsåret 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 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 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 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. 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 Glasmästaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

Tomas Stridh
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Glasmästaren i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS FERNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 17:21:20



PER-OLOV LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 18:54:47



DANIEL NÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-29 kl. 15:59:08



PER LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 11:26:40



DÉSIRÉE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:44:21



THOMAS STRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 18:57:41



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:41:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Glasmästaren i Mora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS STRID

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 18:56:01



TOMMY MÅRTENSSON

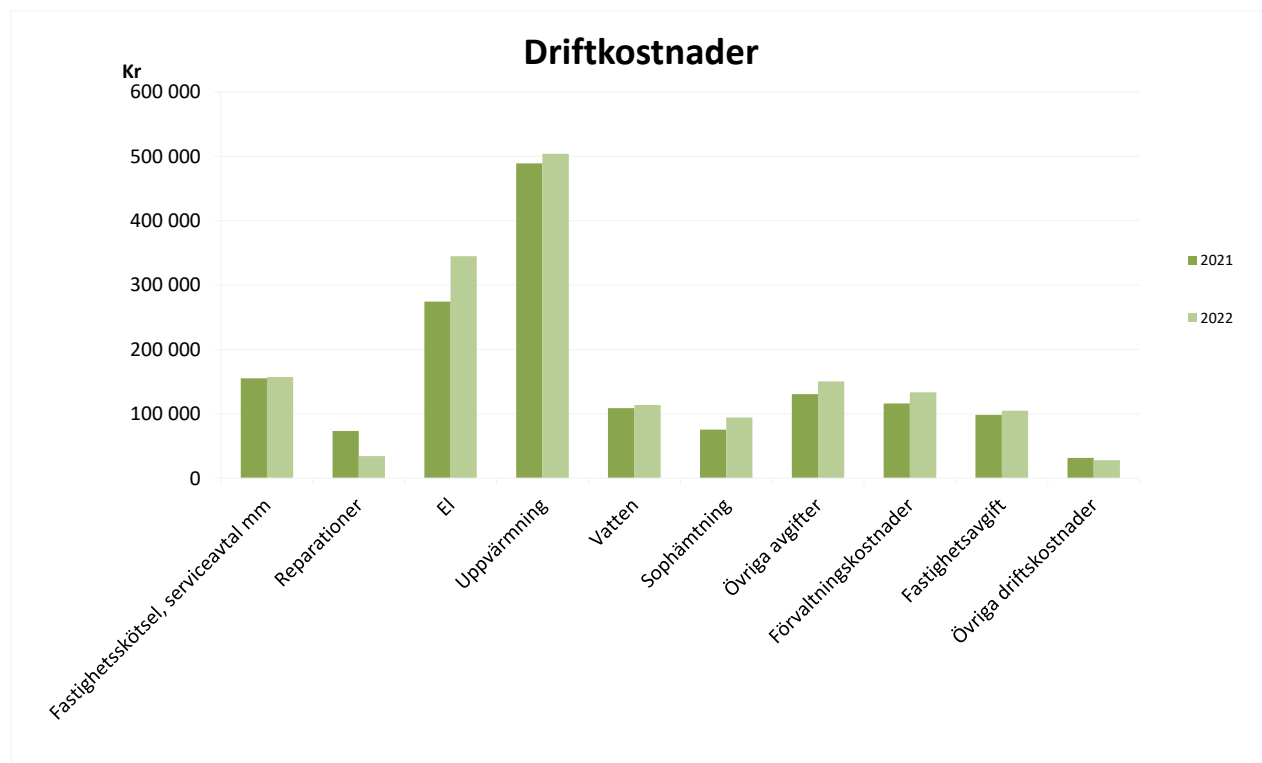
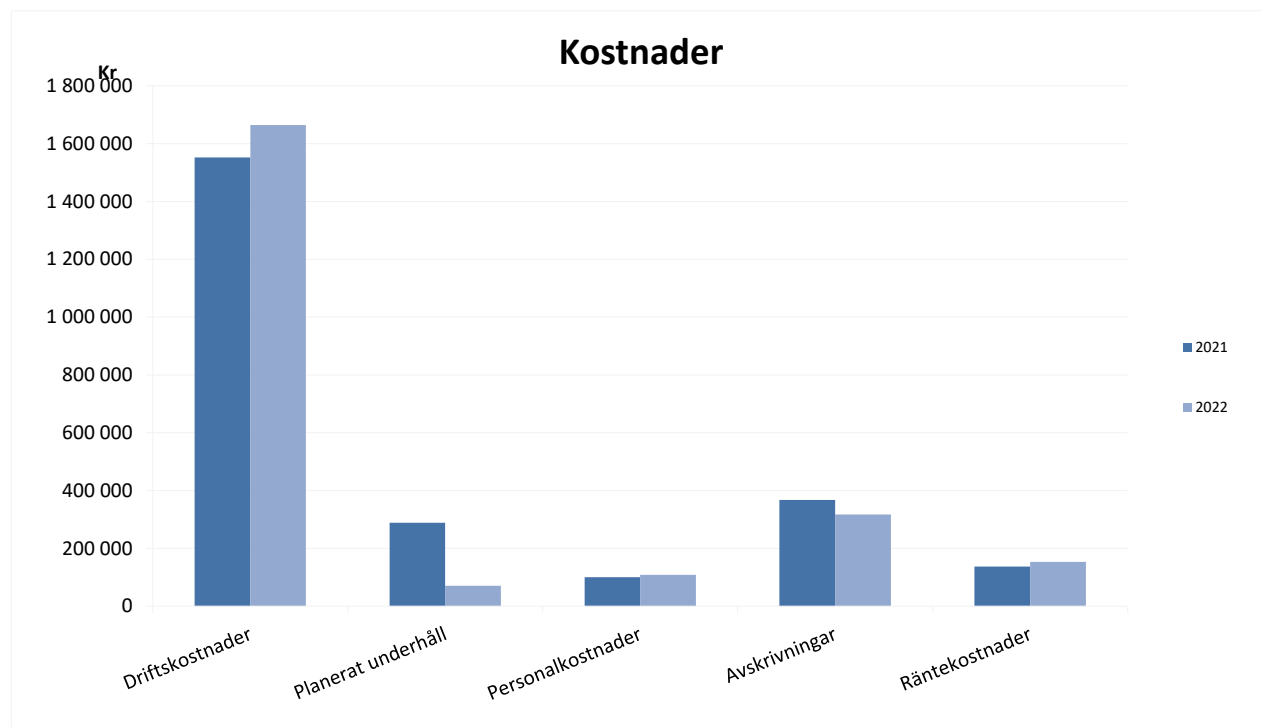
Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:42:39



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Glasmästaren i Mora





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Glasmästaren i Mora



99

KR/KVM

SPARANDE



1980

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



251

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



496

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 99 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 1980 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 4%	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 251 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 496 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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