



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hugin i Mora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hugin i Mora med säte i Mora org.nr. 784400-1003 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstkattelagen (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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Mora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stranden 22:1	1963-01-01	1963
Stranden 22:2	1963-01-01	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	60
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6207
35	garageplatser	0
39	p-platser	0
Totalt 179 objekt		6267

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1 rok, 47 st 2 rok, 16 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Bjurström	Ordförande
Bo Thunberg	Ledamot
Karin Palmberg-Beus	Ledamot
Ove Johansson	Ledamot
Eva Pålsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Bjurström, Karin Palmberg-Beus, Eva Pålsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två iförening av Bo Thunberg, Mats Bjurström, Karin Palmberg-Beus och Eva Pålsson.

Revisorer har varit: Oscar Gustafsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Matz Hedenström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.


En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-01.

Föreningen har genomfört besiktning av balkongerna och resultatet visade att vissa är i behov av renovering. 

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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
2022	Byte av badrumsfläktar, OVK och byte av tvättmaskin.

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

Renovering av balkonger kommer ske under 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 98 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

AM

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	162	182	209	182
Skuldsättning, kr/kvm	0	87	510	532	555
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	228	201	199	179	196
Årsavgifter, kr/kvm	551	535	540	535	535
Totala intäkter, kr/kvm	658	634	635	631	624
Nettoomsättning, tkr	4 093	3 975	3 982	3 957	3 912
Resultat efter finansiella poster, tkr	708	372	751	629	646
Soliditet, %	82	80	65	62	62

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

OR

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	540 195	0	0	540 195
Underhållsfond, kr	4 466 099	0	555 618	5 021 717
S:a bundet eget kapital, kr	5 006 294	0	555 618	5 561 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 628 941	371 531	-555 618	4 444 854
Årets resultat, kr	371 531	-371 531	0	707 986
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 000 472	0	-555 618	5 152 840
S:a eget kapital, kr	10 006 766	0	0	10 714 752

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 635 000 kr samt ianspråktagande skett med 79 382 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	5 000 472
Årets resultat, kr	707 986
Reservation till underhållsfond, kr	-635 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	79 382
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 152 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 152 840
-----------------------------	-----------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
	Not 1		
Nettoomsättning	Not 2	4 093 372	3 974 623
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	51 529	22 040
Summa rörelseintäkter		4 144 901	3 996 663
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 117 769	-3 175 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 741	-55 093
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-104 294	-101 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-336 246	-336 541
Summa rörelsekostnader		-3 620 050	-3 669 148
Rörelseresultat		524 850	327 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	185 178	94 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 042	-50 681
Summa finansiella poster		183 136	44 016
Årets resultat		707 986	371 531
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-635 000	-635 000
Disposition underhållsfond		79 382	309 471
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-555 618	-325 529
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		152 368	46 002

R

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	3 882 292	4 218 538
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 882 292	4 218 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
Placeringar	Not 12	0	1 500 000
		500	1 500 500
Summa anläggningstillgångar		3 882 792	5 719 038
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	0	5 645
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	7 389 300	1 573 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 284	249 247
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 664 584	1 828 888
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	Not 15	1 500 000	5 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar		9 164 584	6 828 888
SUMMA TILLGÅNGAR		13 047 376	12 547 926

AK

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	540 195	540 195
Fond för yttre underhåll	5 021 717	4 466 099
<i>Summa bundet eget kapital</i>	5 561 912	5 006 294
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 444 854	4 628 941
Årets resultat	707 986	371 531
<i>Summa fritt eget kapital</i>	5 152 840	5 000 472
Summa eget kapital	10 714 752	10 006 766
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0
Leverantörsskulder		546 950
Skatteskuld		26 389
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	47 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 579 786
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 370 411
		568 640
		2 332 624
Summa skulder		2 541 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 047 376	12 547 926

AK

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	707 986	371 531
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	336 246	336 541
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 044 232	708 072
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 927	149 414
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	338 413	93 313
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 337 718	950 799
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-546 950	-2 646 800
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-546 950	-2 646 800
Årets kassaflöde	790 768	-1 696 001
Likvida medel vid årets början	8 057 894	9 753 895
Likvida medel vid årets slut	8 848 661	8 057 894

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

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 40 år 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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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.

De

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 419 520	3 319 704
Hyror	300 296	290 484
Ovriga avgifter	309 198	309 458
Ovriga intäkter	174 360	164 979
Bruttoomsättning	4 203 374	4 084 625
Avsatt till inre fond	-110 002	-110 002
	4 093 372	3 974 623
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	32 841	0
Återbäring försäkring	0	22 040
Försäkringsersättning	18 688	0
	51 529	22 040
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	592 840	560 205
Reparationer	82 419	70 532
El	123 059	104 466
Uppvärmning	1 070 836	905 434
Vatten	288 763	307 287
Sophämtning	209 455	170 996
Ovriga avgifter	336 869	333 619
Förvaltningskostnader	187 237	261 285
Fastighetsavgift	143 610	143 610
Ovriga driftskostnader	3 300	8 776
Planerat underhåll	79 382	309 471
	3 117 769	3 175 681
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 950	2 939
Juridiska avgifter	2 085	4 228
Revisionskostnad	11 800	11 775
Medlems- och styrelseaktiviteter	11 052	5 961
Medlemsavgift HSB	33 500	29 500
Ovriga kostnader	1 354	690
	61 741	55 093
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 500	61 300
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
Ovriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	12 794	12 533
	104 294	101 833
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	336 246	336 541
	336 246	336 541
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	184 709	94 629
Ränteintäkter skattekonto	460	21
Övriga finansiella intäkter	9	47
	185 178	94 697
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 488	50 681
Räntekostnad skattekonto	554	0
	2 042	50 681

PH

Noter	2023-12-31	2022-12-31
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	-9 321 495	-8 984 954
Årets avskrivningar	-336 246	-336 541
Utgående avskrivningar	-9 657 741	-9 321 495
Bokfört värde	3 568 482	3 904 728
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	313 810	313 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 810	313 810
Bokfört värde	313 810	313 810
Summa byggnader och mark	3 882 292	4 218 538
Taxeringsvärde för Stranden 22:1 m.fl i Mora. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	32 000 000	32 000 000
Byggnad - lokaler	1 386 000	1 386 000
	33 386 000	33 386 000
Mark - bostäder hyreshus	8 800 000	8 800 000
Mark - lokaler	735 000	735 000
	9 535 000	9 535 000
Taxeringsvärde totalt	42 921 000	42 921 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
Not 12 Placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-04-17, 1,5 %	0	1 500 000
	0	1 500 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Kundfordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	5 645		
	0	5 645		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar				
Skattekonto	40 639	16 103		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	7 348 661	1 557 893		
	7 389 300	1 573 996		
Not 15 Kortfristiga placeringar				
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-04-17, ränta 1,5 %	1 500 000	0		
Handelsbanken, fasträntekonto. Löptid 2023-11-30, ränta 2,85 %	0	5 000 000		
	1 500 000	5 000 000		
Not 16 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	540 195	4 466 099	4 628 941	371 531
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			371 531	-371 531
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-79 382	79 382	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		635 000	-635 000	
Årets resultat				707 986
Belopp vid årets slut	540 195	5 021 717	4 444 854	707 986
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			0	80 800
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			0	466 150
			0	546 950
Not 18 Övriga kortfristiga skulder				
Arbetsgivaravgifter			7 609	425
Källskatt			13 448	1 250
Fond för inre underhåll			1 028 000	969 443
Övriga kortfristiga skulder			530 729	399 294
			1 579 786	1 370 411
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter			382 073	383 166
Upplupna räntekostnader			0	2 833
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			282 558	182 641
			664 631	568 640

OK

Mora, 2024-02-29


Mats Bjurström
Eva Pålsson
Karin Palmberg-Beus
Bo Thunberg
Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

04-04


Oscar Gustafsson
Av stämman vald revisor
Tommy Märtensson
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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är förenlig 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.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

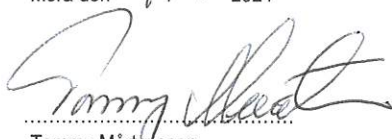
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Mora den 4/4 2024

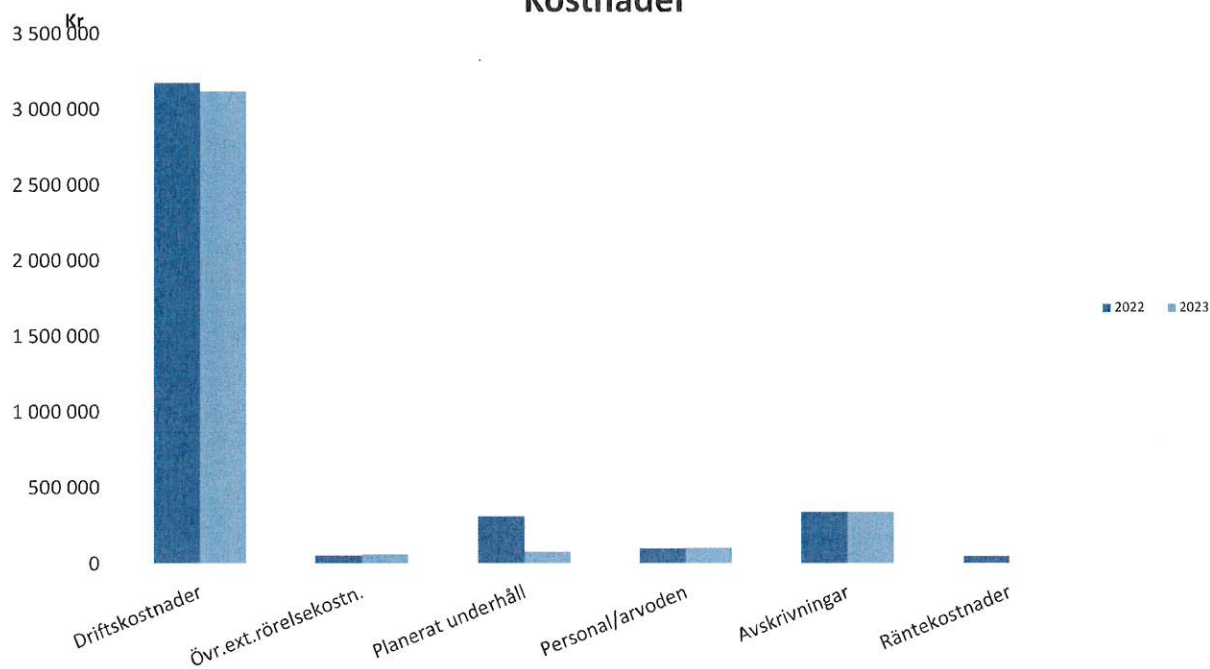


Tommy Märtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

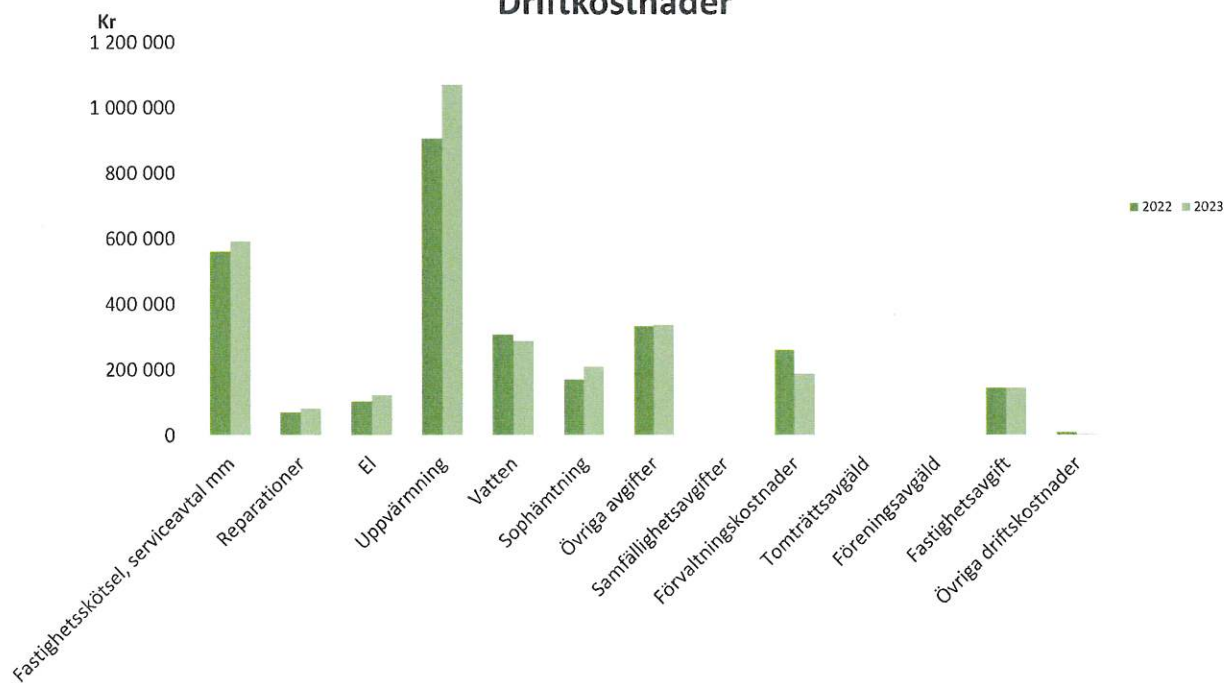


Oscar Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader







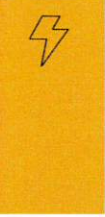

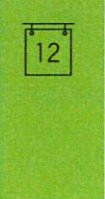


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hugin i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 179 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 0 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 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 %
	Energikostnad 228 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 551 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.