

Bostadsrättsföreningen Mora 1

Org.nr. 769606-4166

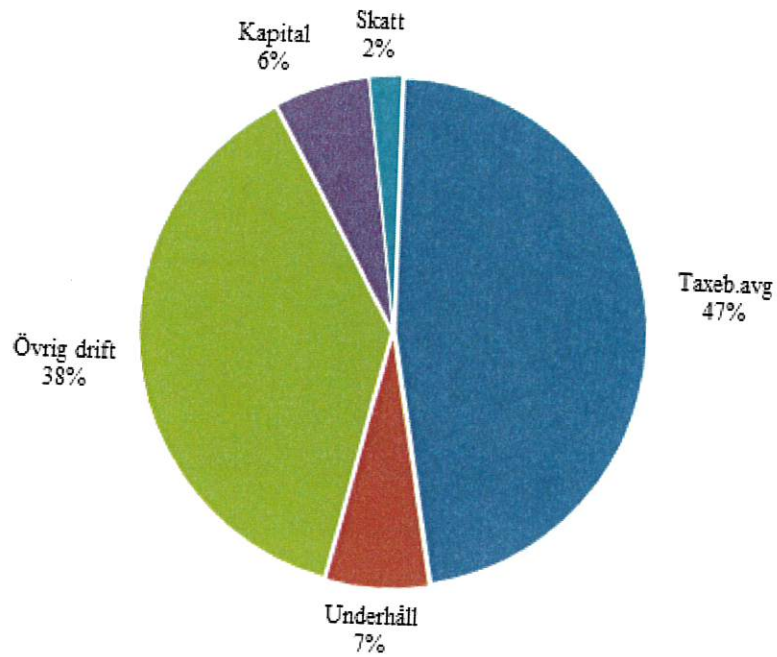
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

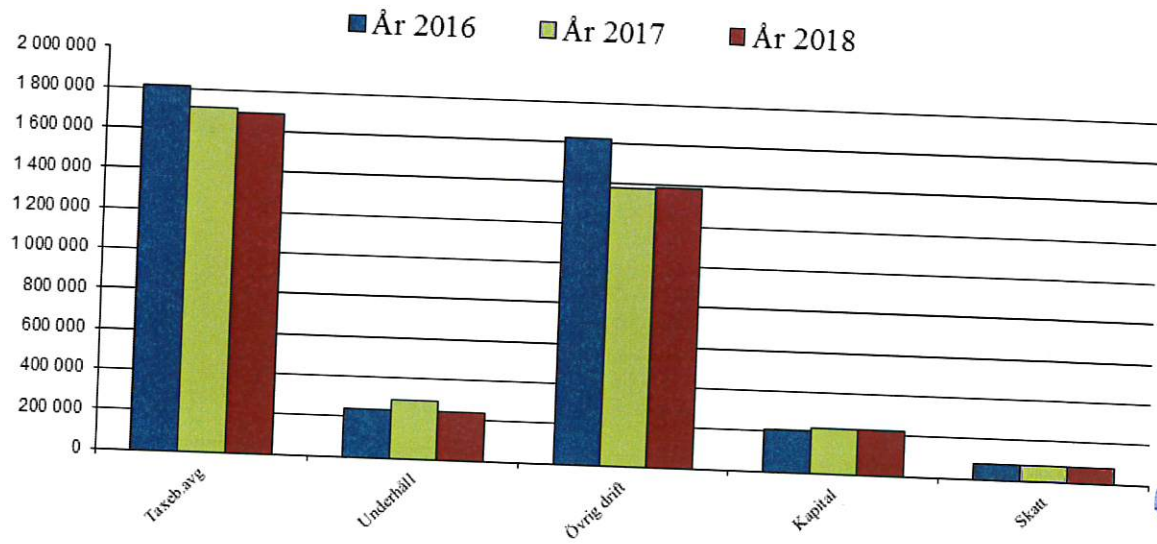
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

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 fastigheterna Utmeland 656:3-5. På fastigheten har under åren 1969 uppförts 6 hus med adress Tomtebovägen 4-14 och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter och 21 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	12	504
2 rum och kök	44	2 790
3 rum och kök	44	3 940
4 rum och kök	2	214
Bostäder	102	7448

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

För förvaltning har följande leverantörer har anlåtats

Inre fastighetsskötsel	Mix Service
Yttre fastighetsskötsel	Westman Mark och Trädgård
Städning av gemensamma ytor	Samhall
Vice värd	Langwe (Torbjörn Berg)
Administrativ förvaltning	HSB Dalarna

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2012.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2018 med 4 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 454 kr/m². I avgiften ingår, vatten och TV-via parabol. NRK 1 HD-NRK2 HD-NRK 3/ Super HD och SVT 1-2 och TV 4. Till avgiften tillkommer värmeavgift utifrån förbrukning.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 126 (126). Under året har 17 (21) lägenhetsöverlåtelser skett. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2018. Vid stämman deltog 18 medlemmar och 6 röstberättigade via fullmakt *α*

Styrelse

Styrelsen har från stämman haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Frank Gundersen	ordförande	2019
Catharina Sundkvist	sekreterare	2019
Björnar Damman Kjeldstadli		2019
John Sundsbakken	vice ordförande	2020
Raymond Berget		2020
Lars Holmstrand		2020
Suppleanter har varit		
Henrik Skei		2020
Charlotta Degerstedt		2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Frank Gundersen, Catharina Sundkvist, Björnar Damman Kjeldstadli samt för suppleanten Charlotta Degerstedt.

Styrelsen har under året hållit 7 (7) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Frank Gundersen och Catharina Sundkvist två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Cederlöf, BoRevision AB med Jörgen Götehed, BoRevision AB som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Lasse Nord, Karl Nygren med Ole Mobäck som sammankallande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik

Dränering av hus 6, 8, 10 och 14 år 2013

Takmålning utförd på alla hus år 2013

Bottenledning i husen Tomtebovägen 4-12 har relinats åren 2013-2017

Renovering av utemiljön år 2014

Stadsnät installerat år 2014

Värmesystemet och alla element i föreningens hus justerades år 2015

Radonsanering har utförts i samtliga hus. Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 4 och 6. Asbestsanering vid gamla kranar är utförd år 2015

Fönsterbyte år 2016

Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 8-14 år 2016

Ny tvättmaskin och torktumlare år 2016

Årets underhåll och händelser

Bottenledning i hus 12 och 14 blev relinad

Jordgolv i källare i hus 6 är gjutna

Byte av armaturer i trapphus

Planerat underhåll

Styrelsen arbetar kontinuerligt med prioriteringen av det framtida underhållet

ec

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 776	4 633	4 517	4 330	4 236
Resultat efter finansiella poster, tkr	655	460	147	160	719
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	454	436	420	408	400
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	339	291	249	200	193
Lån per kvm	1 480	1 512	1 545	999	1 018
Soliditet %	34	30	29	37	36
Likviditet i %	152	82	99	95	106
Genomsnittlig skuldränta i %	1,97	1,99	1,82	2,32	3,19

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 372 555	0	2 164 037	-443 207	460 006
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				460 006	-460 006
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			600 000	-600 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-237 604	237 604	
Årets resultat					654 835
Belopp vid årets slut	3 372 555	0	2 526 433	-345 597	654 835

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-345 597
Årets resultat	654 835
Summa till stämmans förfogande	309 238

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	309 238
--------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 775 942	4 633 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	22 001	0
Summa rörelseintäkter		<u>4 797 943</u>	<u>4 633 349</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 997 782	-3 041 634
Periodiskt underhåll	Not 5	-237 604	-291 164
Övriga externa kostnader	Not 6	-80 070	-67 105
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-73 192	-62 343
Avskrivningar	Not 8	-534 611	-487 353
Summa rörelsekostnader		<u>-3 923 260</u>	<u>-3 949 599</u>
Rörelseresultat		874 683	683 750
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-219 848	-223 744
Summa finansiella poster		<u>-219 848</u>	<u>-223 744</u>
Resultat efter finansiella poster / före skatt		654 835	460 006
Årets resultat		654 835	460 006
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		654 835	460 006
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade budget</i>		-600 000	-600 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		237 604	291 164
Årets överskott/underskott		292 439	151 170 <i>cc</i>

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	16 387 536	15 890 941
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	998 251
		<u>16 387 536</u>	<u>16 889 192</u>
Summa anläggningstillgångar		16 387 536	16 889 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		1 730 208	1 302 749
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	13 865
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	16 245	8 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	42 446	39 542
		<u>1 788 898</u>	<u>1 364 420</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	6 300	6 300
		<u>6 300</u>	<u>6 300</u>
Summa omsättningstillgångar		1 795 198	1 370 720
Summa tillgångar		18 182 734	18 259 913 cc

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 372 555	3 372 555
Yttre underhållsfond		2 526 433	2 164 037
		<u>5 898 988</u>	<u>5 536 592</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-345 597	-443 207
Årets resultat		654 835	460 006
		<u>309 238</u>	<u>16 799</u>
Summa eget kapital		6 208 226	5 553 391
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>2 339 325</u>	<u>11 026 015</u>
		2 339 325	11 026 015
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		8 686 690	234 556
Leverantörsskulder		279 749	796 414
Aktuella skatteskulder		0	2 606
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	13 005	7 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>655 739</u>	<u>639 034</u>
		9 635 183	1 680 506
Summa skulder		11 974 508	12 706 521
Summa eget kapital och skulder		18 182 734	18 259 913

cc

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	874 683	683 750
Avskrivningar	534 611	487 353
Erlagd ränta	-219 848	-223 744
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 189 446	947 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 981	40 921
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 352 543	471 086
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 544 970	1 459 366
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-32 955	-998 251
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-32 955	-998 251
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 084 556	-245 288
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 084 556	-245 288
Årets kassaflöde	427 459	215 827
Likvida medel vid årets början	1 309 049	1 093 222
Likvida medel vid årets slut	1 736 508	1 309 049

cc

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Utgift för åtgärd på fastighetens betydande komponenter utan att de i sin helhet byts ut, aktiveras om den uppfyller kriterierna för tillgångsredovisning enligt punkt 2.18 i K3-regelverket. Utgift för att avhjälpa fel för att återställa en byggnad till driftdugligt skick kostnadsförs som reparation/underhåll.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,8%
-----------	------

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

cc

Noter	2018	2017
Not 2		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 381 524	3 249 252
Hyror (inkl bortfall)	330 396	300 337
Konsumtionsavgifter värme	1 034 417	1 043 464
Övriga intäkter	29 605	40 296
	4 775 942	4 633 349
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	22 001	0
	22 001	0
Not 4		
Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	428 719	283 545
Löpande underhåll	155 055	375 352
Taxebundna kostnader:		
El	189 606	187 221
Uppvärmning	1 038 902	1 065 596
Vatten	192 938	194 373
Sophämtning	269 295	265 223
Fastighetsavgift/skatt	75 162	75 162
Förvaltningskostnader	453 043	416 192
Övriga driftskostnader	195 062	178 969
	2 997 782	3 041 634
Not 5		
Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	42 206	264 236
Utfört underhåll installationer	162 648	0
Utfört underhåll mark	32 750	26 928
	237 604	291 164
Not 6		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	28 764	6 250
Kontorsmaterial, tele, porto	26 245	26 489
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	10 902	19 034
Extern revision	13 538	14 250
Övriga externa kostnader	622	1 082
	80 070	67 105
Not 7		
Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 000	16 500
	30 000	16 500
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	33 566	40 459
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	33 766	40 659
Sociala kostnader	9 426	5 184
Summa personalkostnader	73 192	62 343
Föreningen har inga anställda.		

cc

Noter		2018	2017
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	534 611	487 353
		<u>534 611</u>	<u>487 353</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	219 848	223 744
		<u>219 848</u>	<u>223 744</u>

cc

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		18 138 672	18 138 672		
Årets investeringar		32 955	0		
Omklassificering från pågående nyanläggning		998 251	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		19 169 878	18 138 672		
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader		-2 776 932	-2 289 579		
Årets avskrivningar		-534 611	-487 353		
Utgående ackumulerade avskrivningar		-3 311 543	-2 776 932		
Ingående anskaffningsvärde mark		529 201	529 201		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark		529 201	529 201		
Bokfört värde		16 387 536	15 890 941		
Taxeringsvärde					
Byggnad		20 400 000	20 400 000		
Mark		4 654 000	4 654 000		
Taxeringsvärde totalt		25 054 000	25 054 000		
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott					
Vid årets början		998 251	0		
Årets anskaffningar		32 955	998 251		
Omklassificering relining		-1 031 206	0		
		0	998 251		
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		12 255	8 265		
Skattefordringar		3 990	0		
		16 245	8 265		
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring		24 195	22 584		
Förutbetald bevakning		18 251	16 958		
		42 446	39 542		
Not 14 Kassa och Bank					
Bank		6 300	6 300		
		6 300	6 300		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 372 555	0	2 164 037	-443 207	460 006
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				460 006	-460 006
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			600 000	-600 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-237 604	237 604	
Årets resultat					654 835
Belopp vid årets slut	3 372 555	0	2 526 433	-345 597	654 835

Noter	2018-12-31	2017-12-31		
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	1,92%	2019-02-28	4 825 107	4 926 155
Stadshypotek	1,92%	2019-01-03	1 921 003	1 963 931
Stadshypotek	2,05%	2020-03-30	2 389 905	2 440 485
Stadshypotek	2,05%	2019-01-30	1 890 000	1 930 000
			11 026 015	11 260 571
Nästa års amortering beräknas uppgå till			234 556	234 556
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			8 452 134	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 339 325	11 026 015
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			938 224	938 224
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			9 853 235	10 087 791
Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.				
Not 17 Övriga kortfristiga skulder				
Mervärdesskatt			3 422	2 712
Upplupna arbetsgivaravgifter			9 583	5 184
			13 005	7 896
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupen el			23 000	23 000
Upplupen värme			123 000	123 000
Förutbetalda hyror och avgifter			332 775	362 781
Upplupna räntekostnader			14 384	15 841
Upplupet revisionsarvode			13 758	13 818
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			148 762	100 594
			655 679	639 034
Not 19 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar			12 000 000	12 000 000

cc

Mora den 5/5 2019


Frank Gundersen


Catharina Sundqvist

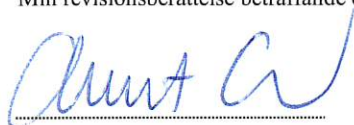

Bjornar Kjeldstadli


John Sundsbakken


Raymond Berget


Lars Holmstrand

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 23/5 2019


Christina Cederlöf
BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mora 1, org.nr. 769606-4166

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mora 1 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

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

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mora 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

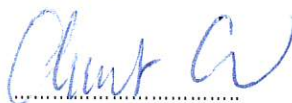
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta,

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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 23/5 2019



Christina Cederlöf

BoRevision AB










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Mora 1 i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 192 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	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 1480 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 3%	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 191 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 454 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.