

Bostadsrättsföreningen Mora 1

Org.nr. 769606-4166

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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

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, 21 garage och 95 p-platser.

<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 anlitats:

Fastighetsskötsel	TMix Service
Städning av gemensamma ytor	Mora Städ&fönsterputs
Vice värd	Langwe (Torbjörn Berg) t.o.m. 2020-07-31
Fastighetsförvaltning	HSB från 2020-08-01
Administrativ förvaltning	HSB Mälardalarna

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 april 2020 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 463 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. Kostnaden för balkonginglasningen tillkommer också.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 130 (128). Under året har 8 (17) lägenhetsöverlåtelse 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 25 juni 2020. Stämman genomfördes via poströstning, 18 medlemmar poströstade och 6 deltog på stämman.

Styrelse

Styrelsen har från stämman haft följande sammansättning:

Catharina Sundkvist	ordförande	Vald till stämman 2021
Charlotta Degerstedt	sekreterare	2022
Björnar Damman Kjeldstadli	ledamot	2021
John Sundsbakken	vice ordförande	2022



Styrelsen har under året hållit 11 (7) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Cederlöf, BoRevision AB med Jörgen Götehed, BoRevision AB som suppleant. Nyhuus Anders Bältar har varit föreningsvald revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Per Hjelm, Jan Egil och Ole Mobäck som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Balkonginglasning av samtliga balkonger pågår beräknat vara färdigt 2021

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. Asbestosanering 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

Bottenledning i hus 12 och 14 blev relinad år 2018

Jordgolv i källare i hus 6 är gjutna år 2018

Byte av armaturer i trapphus år 2018

Årets underhåll och händelser

Byte av lägenhetsdörrar, nytt nyckelsystem. Nya postboxar.

Trapphusmålning

Renovering del av utemiljö. Förstärkt gångvägar samt asfaltering utanför portar

Planerat underhåll

OVK besiktning, Radon besiktning

Fönsterjusteringar

Bredda och måla upp parkeringsrutor

Ny energideklaration



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 857	4 748	4 776	4 633	4 517
Resultat efter finansiella poster, tkr	-968	-635	655	460	147
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	463	454	454	436	420
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	62	387	339	291	249
Lån per kvm	4 171	1 450	1 480	1 512	1 545
Soliditet %	13	35	34	30	29
Likviditet i %	682	123	152	82	99
Genomsnittlig skuldränta i %	1,44	2,30	1,97	1,99	1,82

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 372 555	0	1 948 500	887 171	-635 113
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-635 113	635 113
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			400 000	-400 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 885 939	1 885 939	
Årets resultat					-967 677
Belopp vid årets slut	3 372 555	0	462 561	1 737 997	-967 677

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 737 997
Årets resultat	-967 677
Summa till stämmans förfogande	770 320

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	770 320
--------------------------------	----------------

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

DC

Brf Mora 1 i Mora

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 856 680	4 748 356
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	17 205	0
Summa rörelseintäkter		4 873 885	4 748 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 120 709	-3 645 957
Planerat underhåll	Not 5	-1 885 939	-977 933
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-99 241	-107 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 859	-424 596
Summa rörelsekostnader		-5 539 748	-5 156 109
Rörelseresultat		-665 863	-407 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	177	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-301 991	-227 359
Summa finansiella poster		-301 814	-227 359
Årets resultat		-967 677	-635 113
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-400 000	-400 000
Disposition underhållsfond		1 885 939	977 933
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 485 939	577 933
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		518 262	-57 180

cc

Brf Mora 1 i Mora**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	16 887 400	15 433 739
Mark	Not 11	529 201	529 201
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	9 422 574	0
		<u>26 839 175</u>	<u>15 962 940</u>

Summa anläggningstillgångar

26 839 17515 962 940**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	1 113
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		9 666 653	1 723 225
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	11	12 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 323	44 015
		<u>9 716 987</u>	<u>1 781 176</u>

Kassa och bank

Not 16

435

6 247

Summa omsättningstillgångar

9 717 4221 787 423**Summa tillgångar****36 556 598****17 750 363**

a

Brf Mora 1 i Mora**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

3 372 555

3 372 555

Underhållsfond

462 561

1 948 500

3 835 116

5 321 055

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 737 997

887 171

Årets resultat

-967 677

-635 113

770 320

252 058

Summa eget kapital

4 605 436

5 573 113

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

30 525 453

1 810 000

30 525 453

1 810 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

539 580

8 992 191

Leverantörsskulder

38 726

373 640

Aktuell skatteskuld

36 584

17 600

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

7 177

10 258

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

803 641

973 560

1 425 708

10 367 249

Summa skulder

31 951 161

12 177 249

Summa eget kapital och skulder**36 556 598****17 750 363**

cc

Brf Mora 1 i Mora

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-967 677	-635 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	433 859	424 596
Kassaflöde från löpande verksamhet	-533 818	-210 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 616	740
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-488 930	426 565
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 015 132	216 789
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 310 094	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 310 094	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	20 262 842	-223 824
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	20 262 842	-223 824
Årets kassaflöde	7 937 616	-7 035
Likvida medel vid årets början	1 729 472	1 736 508
Likvida medel vid årets slut	9 667 088	1 729 472

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



Brf Mora 1 i Mora**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 2,1 %

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) 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.



Brf Mora 1 i Mora

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 435 431	3 381 552
	Hyrer	503 643	479 328
	Övriga avgifter	1 025 556	1 007 898
	Övriga intäkter	26 463	19 708
	Bruttoomsättning	4 991 093	4 888 486
	Hyresbortfall	-134 413	-140 130
		4 856 680	4 748 356
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	17 205	0
		17 205	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	519 188	714 062
	Reparationer	145 169	357 225
	El	179 003	205 366
	Uppvärmning	1 005 202	999 472
	Vatten	232 636	197 682
	Sophämtning	225 806	282 399
	Övriga avgifter	207 892	175 559
	Förvaltningskostnader	465 456	512 252
	Fastighetsavgift	94 146	94 146
	Övriga driftskostnader	46 211	107 794
		3 120 709	3 645 957
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	515 689	233 725
	Underhåll installationer	32 712	0
	Underhåll huskropp utvändigt	436 537	309 715
	Underhåll markytor	692 405	434 493
	Underhåll enligt plan	184 596	0
	Underhåll garage och p-platser	24 000	0
		1 885 939	977 933

cc

Brf Mora 1 i Mora

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	73 972	79 500
	Övriga arvoden	2 100	0
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Sociala kostnader	18 969	23 924
		99 041	107 424
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		200	200
		99 241	107 624
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	433 859	424 596
		433 859	424 596
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	177	0
		177	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	300 400	227 308
	Övriga finansiella kostnader	1 591	51
		301 991	227 359

cc

Brf Mora 1 i Mora

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 169 878	19 169 878
Årets nyanskaffning	1 778 920	0
Årets utrangering	-108 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 948 798	19 169 878
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 736 139	-3 311 543
Årets utrangering	108 600	0
Årets avskrivningar	-433 859	-424 596
Utgående avskrivningar	-4 061 398	-3 736 139
Bokfört värde	16 887 400	15 433 739
Taxeringsvärde för Utmeland 656:3-656:5 i Mora. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 400 000	24 400 000
	24 400 000	24 400 000
Mark - bostäder hyreshus	6 982 000	6 982 000
	6 982 000	6 982 000
Taxeringsvärde totalt	31 382 000	31 382 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	529 201	529 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 201	529 201
Bokfört värde	529 201	529 201
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	133 883	133 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 883	133 883
Ingående avskrivningar	-133 883	-133 883
Utgående avskrivningar	-133 883	-133 883
Bokfört värde	0	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	9 422 574	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 422 574	0

cc

Brf Mora 1 i Mora

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 113			
		0	1 113			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11	12 822			
		11	12 822			
Not 16	Kassa och bank					
	Handelsbanken	372	6 247			
	Danske Bank	63	0			
		435	6 247			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	3 372 555	1 948 500	887 171	-635 113
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-635 113	635 113
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 885 939	1 885 939	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			400 000	-400 000	
	Årets resultat					-967 677
	Belopp vid årets slut	0	3 372 555	462 561	1 737 997	-967 677
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Danske Bank	327704889200021	1,39%	2025-09-30	8 967 855	128 580
	Danske Bank	327705298900010	0,95%	2023-11-30	9 000 000	160 000
	Danske Bank	327705299700013	1,06%	2024-12-02	9 008 433	160 420
	Stadshypotek AB	40614	2,17%	2022-03-30	2 288 745	50 580
	Stadshypotek AB	964629	2,13%	2022-01-30	1 800 000	40 000
					31 065 033	539 580
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				30 525 453	
	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					28 367 133
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				31 165 000	12 000 000
	Summa ställda säkerheter				31 165 000	12 000 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				539 580	234 556
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	8 757 635
					539 580	8 992 191
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Mervärdesskatt				7 177	10 258
					7 177	10 258
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				390 425	385 835
	Upplupna räntekostnader				22 366	22 772
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				390 850	564 953
					803 641	973 560

cc

Brf Mora 1 i Mora**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Mora, 2021- 06-05



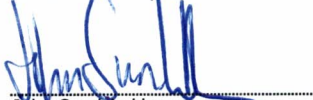
Björn Kjeldstadli



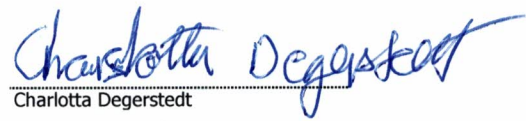
Ida Larsson



Catharina Sundqvist



John Sundbakken



Charlotta Degerstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-10

Nyhuus Anders Bälter
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mora 1 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 från BoRevisions 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. Risker 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, förfälskning, 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.

cc

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 förtroendevalda 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 Brf Mora 1 för räkenskapsåret 2020 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 från BoRevision 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 tryggsamt 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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 10, 6 2021



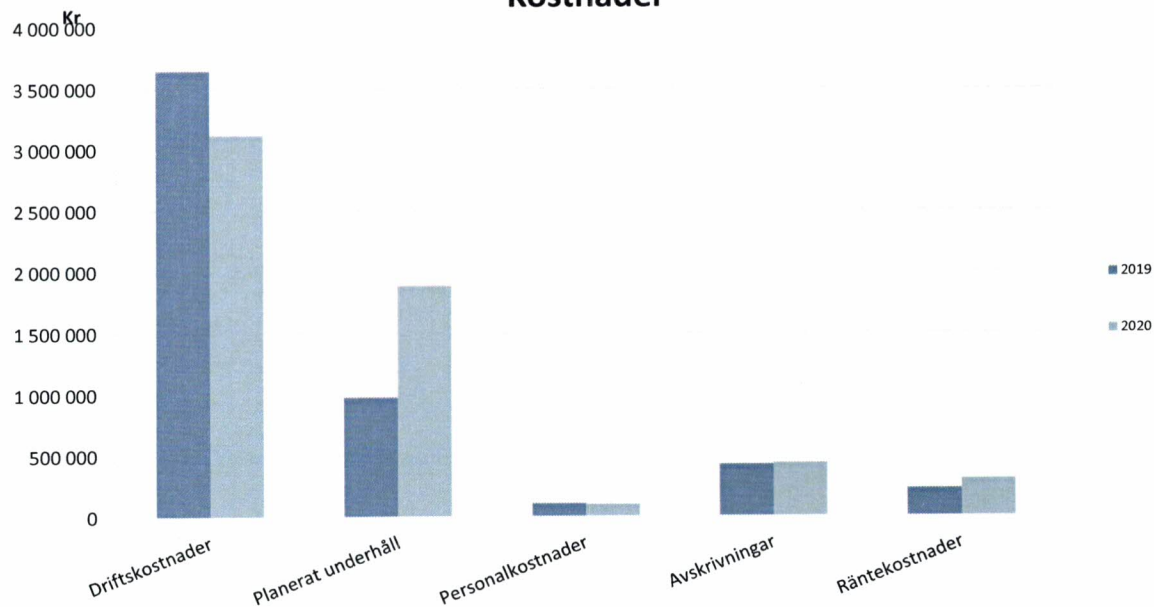
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



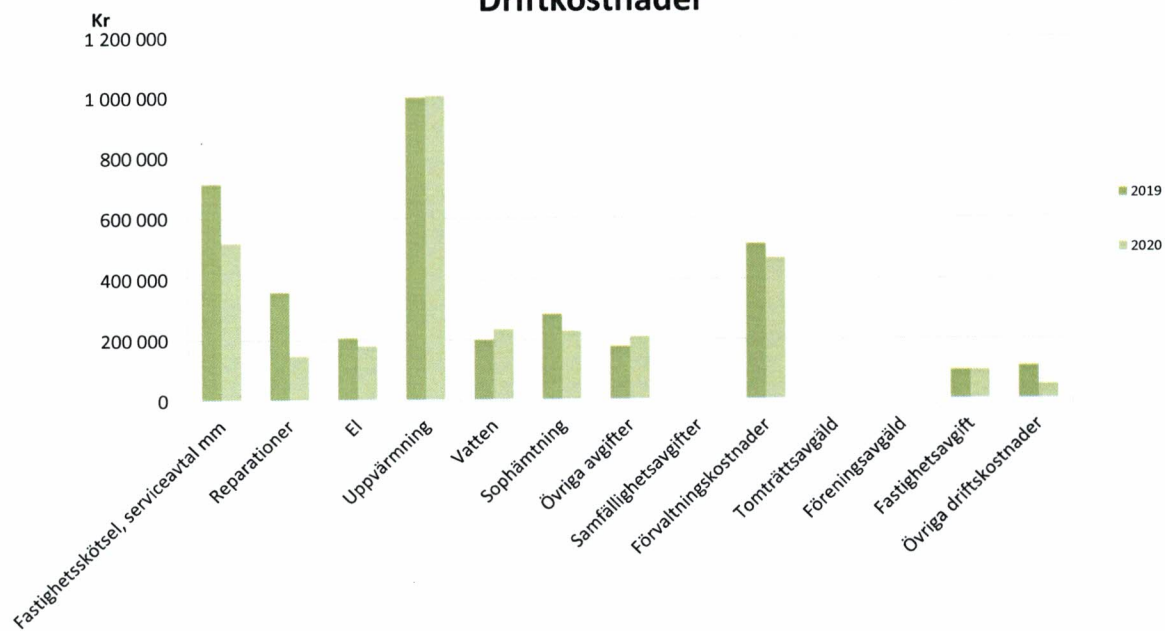
Nyhuus Anders Bälter
Av föreningen vald revisor

Brf Mora 1 i Mora

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Mora 1 i Mora



182
KR/KVM
SPARANDE



4171
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



9%
RÄNTEKÄNSLIGHET



190
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



463
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 182 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 4171 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 9%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 190 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 463 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.