



HSB Bostadsrättsförening Munin i Mora

Org.nr. 716456-8045

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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 fastigheten Stranden 22:4. På fastigheten har under året 1990 uppförts ett hus med adress Hantverkaregatan 19 i Mora och innehåller 23 lägenheter med bostadsrätter samt 22 bilplatser varav 2 gästplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
2 rum och kök	6
3 rum och kök	12
4 rum och kök	5
Bostäder	1858 kvm

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötsel har utförts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen löpande under 2020. För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 815 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29 (29). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 2 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Stämman genomfördes via poströstning, 5 medlemmar poströstade och 7 deltog på stämman. Föregående år deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Erik Hellström	ordförande
Håkan Nilsson	sekreterare
Mona Granath	ledamot
Ove Holén	ledamot
Mats Bjurström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Erik Hellström och Ove Holén

Styrelsen har under året hållit 6 (8) sammanträden. *cc*

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Erik Hellström, Håkan Nilsson, Mona Granath, Ove Holén och Mats Bjurström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Inga-Britt Nilsson med Britt-Marie Wass som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gunnar Leonardsson och Désirée Larsén med Gunnar Leonardsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Jan-Erik Hellström.

Studieorganisatör

Styrelsen har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Jan-Erik Hellström med Ove Holén som suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Staketmålning

Planerat underhåll

- Nytt värmesystem
- Underhåll fundament entrétak samt ny takpapp
- Tvättstugeutrustning samt upprustning av tvättstuga

Historik, underhåll

- 2007 Två nya tvättmaskiner
- 2010 Nyplantering av träd o buskar. Ny carport för 10 bilar. Nytt dörrmaskineri i hiss
- 2010 Målat entrébyggnaden utomhus. Plåtbeslag entrébyggnadens tak & mot huset.
- 2011 Nyasfaltering av hela området, ny kantsten, målning av parkeringsplatser, platsättning, flytt av grind vid genomfart samt övriga markarbeten. 2
- 2011 Utbyte av motorvärmare & ny kabeldragning. Bauer vattenreningsystem installerat.
- 2011 Målning av Carporten. Stamspolning. Installation automatisk dörröppnare i entré
- 2012 Utbyte av porttelefonanläggning, Installerat TV förstärkare
- 2013 Rengjort ventilationen i huset. Ny hastighetsgenerator & lina i hiss.
- 2014 Nya spiskåpor i alla lägenheter.
- 2016 Målning, tak o fönsterbläck. Tak & plåtbesiktning. Status kontroll. Staketmålning
- 2017 OVK. Rensning av ventilationssystem. Byte av ventilationsaggregat
- 2018 Målning cykelrum. Stenläggning av gräsyta. Carport/kanalplast
- 2019 Byte lägenhetsdörrar

cc

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 579	1 576	1 572	1 572	1 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	269	209	234	334	347
Avgiftsnivå kr/kvm	815	815	815	815	815
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	894	805	707	691	595
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	4 429	4 493	4 542	4 606	4 671
Soliditet %	39	38	36	35	33
Likviditet i %	448	471	333	224	213
Genomsnittlig skuldränta i %	1,60	1,76	1,43	1,31	1,31

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 573 988	0	1 496 160	1 956 480	209 386
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				209 386	-209 386
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			182 000	-182 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-17 218	17 218	
Årets resultat					268 827
Belopp vid årets slut	1 573 988	0	1 660 942	2 001 084	268 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 001 084
Årets resultat	268 827
Summa till stämmans förfogande	2 269 911

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 269 911
--------------------------------	------------------

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



HSB Brf Munin i Mora

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 579 359	1 575 822
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	3 429	0
Summa rörelseintäkter		1 582 788	1 575 822
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-722 270	-771 989
Planerat underhåll	Not 5	-17 218	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-142 483	-107 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-305 405	-367 117
Summa rörelsekostnader		-1 187 376	-1 247 004
Rörelseresultat		395 412	328 818
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 312	28 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-132 897	-147 593
Summa finansiella poster		-126 585	-119 432
Årets resultat		268 827	209 386
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-182 000	-182 000
Disposition underhållsfond		17 218	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-164 782	-182 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		104 045	27 386

cc

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

Byggnader

Not 10 11 004 695 11 306 350

Mark

Not 11 378 000 378 000

11 382 695 11 684 350*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 353 259 353 259

Långfristiga placeringar

Not 13 300 000 0

653 259 353 259

Summa anläggningstillgångar

12 035 954 12 037 609**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 768 886 1 251 653

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 1 858 6 847

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 977 52 3061 799 721 1 310 806

Kortfristiga placeringar

Not 15 200 000 500 000

Kassa och bank

Not 16 370 370

Summa omsättningstillgångar

2 000 091 1 811 176**Summa tillgångar****14 036 045** **13 848 785**

RC

**HSB Brf Munin i Mora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 573 988	1 573 988
Underhållsfond	1 660 942	1 496 160
	<u>3 234 930</u>	<u>3 070 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 001 084	1 956 480
Årets resultat	268 827	209 386
	<u>2 269 911</u>	<u>2 165 866</u>
Summa eget kapital	<u>5 504 841</u>	<u>5 236 014</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>5 374 931</u>	<u>2 276 988</u>
	5 374 931	2 276 988
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	31 410	17 725
Aktuell skatteskuld	5 819	2 668
Fond för inre underhåll	42 425	42 425
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	<u>211 781</u>	<u>195 880</u>
	3 156 273	6 335 783
Summa skulder	<u>8 531 204</u>	<u>8 612 771</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>14 036 045</u>	<u>13 848 785</u>

cc

**HSB Brf Munin i Mora**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	268 827	209 386
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	305 405	367 117
Kassaflöde från löpande verksamhet	574 232	576 503
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 318	-31 875
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 434	-48 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	640 983	495 680
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 750	-367 516
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 750	-367 516
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-120 000	-90 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-90 000
Årets kassaflöde	517 233	38 164
Likvida medel vid årets början	2 104 782	2 066 618
Likvida medel vid årets slut	2 622 015	2 104 782

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

**HSB Brf Munin 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 1,8 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 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 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 543 166 kr. (4 543 166kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Munin i Mora**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 514 496	1 514 496
Hyrer	66 003	60 800
Övriga intäkter	1 660	2 326
Bruttoomsättning	<u>1 582 159</u>	<u>1 577 622</u>
Hysesbortfall	<u>-2 800</u>	<u>-1 800</u>
	1 579 359	1 575 822
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>3 429</u>	<u>0</u>
	3 429	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	134 079	148 570
Reparationer	43 911	78 139
El	129 257	111 587
Uppvärmning	124 318	155 613
Vatten	53 405	59 362
Sophämtning	20 999	34 410
Övriga avgifter	43 657	36 548
Förvaltningskostnader	95 210	75 948
Föreningsavgäld	22 443	22 443
Fastighetsavgift	32 867	30 751
Övriga driftskostnader	<u>22 124</u>	<u>18 619</u>
	722 270	771 989
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	<u>17 218</u>	<u>0</u>
	17 218	0

cc

**HSB Brf Munin i Mora**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden	
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 704	26 975
Vicevärdsarvode	33 000	24 000
Övriga arvoden	13 900	8 763
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	29 487	32 209
Sociala kostnader	14 892	14 452
	142 483	107 898
Föreningen har 2 anställda på deltid.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	305 405	296 217
Restvärdesavskrivning	0	70 900
	305 405	367 117
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter	6 312	28 161
	6 312	28 161
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	132 897	147 440
Övriga finansiella kostnader	0	153
	132 897	147 593

cc

**HSB Brf Munin i Mora**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 817 931	16 602 715
Årets nyanskaffning	3 750	367 516
Årets utrangering		-152 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 821 681</u>	<u>16 817 931</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 511 581	-5 296 764
Årets utrangering	0	81 400
Årets avskrivningar	-305 405	-296 217
Utgående avskrivningar	<u>-5 816 986</u>	<u>-5 511 581</u>
Bokfört värde	11 004 695	11 306 350
Taxeringsvärde för Stranden 22:4 i Mora. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 200 000	9 200 000
Byggnad - lokaler	<u>9 200 000</u>	<u>9 200 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	2 468 000	2 468 000
Mark - lokaler	<u>2 468 000</u>	<u>2 468 000</u>
Taxeringsvärde totalt	11 668 000	11 668 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	378 000	378 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>378 000</u>	<u>378 000</u>
Bokfört värde	378 000	378 000
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
SHB Lux kortrantefond Sverige, marknadsvärde 31/12-20: 405 336kr	352 759	352 759
	<u>353 259</u>	<u>353 259</u>
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2025-11-26, ränta 1,5 %	300 000	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0
	<u>300 000</u>	<u>0</u>
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 858	6 847
	<u>1 858</u>	<u>6 847</u>
Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	200 000	500 000
Not 16 Kassa och bank		
Bankkonto	370	370
	<u>370</u>	<u>370</u>

cc



HSB Brf Munin i Mora

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 573 988	1 496 160	1 956 480	209 386
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				209 386	-209 386
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-17 218	17 218	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			182 000	-182 000	
Årets resultat					268 827
Belopp vid årets slut	0	1 573 988	1 660 942	2 001 084	268 827
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	762312	1,80%	2021-01-05	2 830 000	120 000
Stadshypotek AB	893523	1,72%	2022-12-30	2 276 988	0
Stadshypotek AB	893525	1,20%	2023-12-30	3 121 352	23 409
				8 228 340	143 409
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 374 931	
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					7 511 295
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 723 000	16 723 000
Summa ställda säkerheter				16 723 000	16 723 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				143 409	120 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 710 000	5 951 352
				2 853 409	6 071 352
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				3 495	3 752
Källskatt				7 934	1 981
				11 429	5 733
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				132 648	138 351
Upplupna räntekostnader				18 555	24 717
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				60 578	32 812
				211 781	195 880
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Styrelsen har tagit in 2 offerter på byte av undercentral och detta kommer att ske under 2021					
Den offert styrelsen fått från LGI VVS i Leksand är den man valt, kostnaden beräknas bli 461 250 kr					
Investeringen kommer att finansieras av föreningens egna medel.					
Not 23 Eventualförpliktelser					
Föreningsavgäld till HSB Mälardalarna				22 443	44 776
				22 443	44 776

cc



HSB Brf Munin i Mora

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Mora, 2021-03-29

Håkan Nilsson

Jan-Erik Hellström

Mats Bjurström

Mona Granath

Ove Holén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08

Inga-Britt Nilsson
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Munin i Mora, org.nr. 716456-8045

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munin i Mora för år 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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 Munin i Mora för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

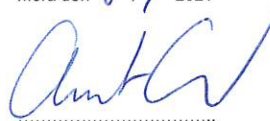
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 8/14 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



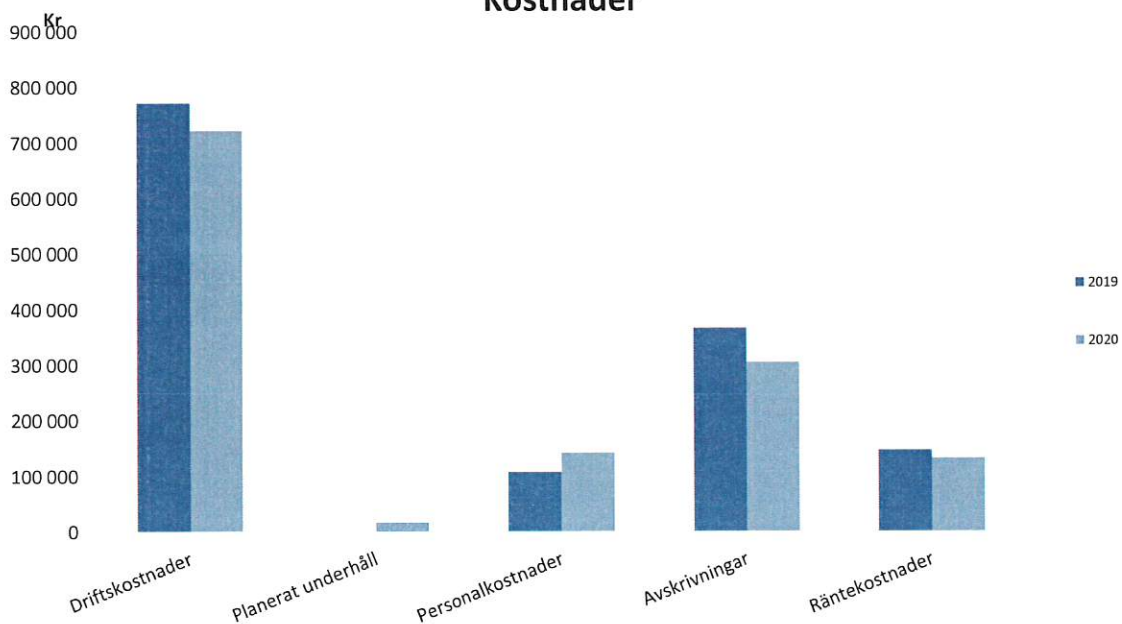
Inga-Britt Nilsson

Av föreningen vald revisor

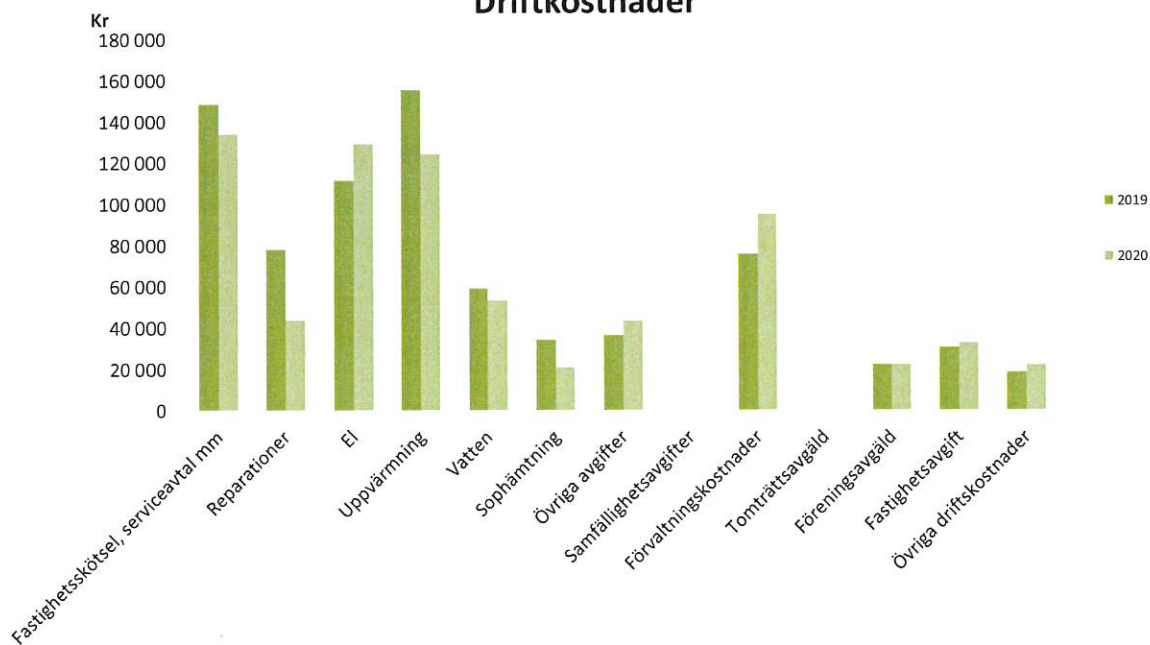


HSB Brf Munin i Mora

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Munin i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 319 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 4429 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 5%	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 165 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 815 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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