



## **HSB Bostadsrättsförening Siljan i Mora**

Org.nr. 784400-1060

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01—2019-12-31**

## 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 22:5. På fastigheten har under året 1944 uppförts ett hus med adress Vasagatan 56 A-D, och innehåller 18 lägenheter med bostadsrätter och två lokaler med hyresrätt samt carport och bilplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	8	320
2 rum och kök	8	409
3 rum och kök	2	146
Bostäder	18	875

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. Städningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2019.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i december 2015.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes under 2019 med 3,0 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 868 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 20 (20). 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 (5) lägenheter överlåtits.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. I stämman deltog 3 (5) st medlemmar samt HSB-ledamot och vaktmästare.

## Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anette Knutz	ordförande /sekreterare
Irene Hansson	ledamot
Mattias Argårds	ledamot
Mats Bjurström	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anette Knuts och Irene Hansson.

cc

Styrelsen har under året hållit 5 (6) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Anette Knutz och Irene Hansson, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Martin Broman, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelse.

#### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Anette Knutz.

#### **Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Anette Knutz.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Årets underhåll**

- Tilläggsisolering
- Ny puts på fasad 2019

#### **Planerat underhåll**

- Markarbete(grusbädd) mot husets nyrenoverade sockel

#### **Historik, underhåll**

- Målning och putsning av fasad, 1977
- Anslutning till fjärrvärmenätet
- Ombyggnad av skyddsrum till uthyrningslokal
- Ombyggnad av kolförråd till uthyrningslokal
- Tak över källarentréer
- Utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar
- Renovering av hela elinstallationen från 1944
- Renovering av trappuppgångar
- Byte av entrépartier
- Flytt av soprum i källare till utanför entréer
- Renovering av samtliga badrum
- Sophantering tillsammans med Brf Hugin
- Nya lägenhetsdörrar med säkerhetslås
- Byte av hela yttertak – takunderlag och takpannor.
- Byte av hängrännor och stuprör
- Byte av motorvärmare, byggande av carport
- Spolning av stammar och byte av diverse vattenlås
- Nya balkonger 2014
- Utvändigt målning av samtliga fönster 2015
- Väggtag monterade på allabalkonger 2015
- Målning väggar i tvättstuga 2016
- Ny mangel 2016
- Målning golv i källarkorridor 2016
- Statuskontroll 2016 *cc*

- Installation digital-TV 2016
- Brandsläckare monterade i alla trappuppgångar 2016
- Energideklaration 2018

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	865	837	839	826	794
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	143	185	104	-210
Avgiftsnivå kr/kvm	868	843	834	819	803
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	509	524	409	288	221
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	4 140	2 035	1 865	1 948	2 029
Soliditet %	25	39	35	31	28
Likviditet i %	153	144	120	72	35
Genomsnittlig skuldränta i %	1,60	1,33	1,29	1,32	2,29

### Förändring i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	24 825	458 134	689 530	143 040
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				143 040	-143 040
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			50 000	-50 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond					
Årets resultat					155 782
Belopp vid årets slut	0	24 825	508 134	782 570	155 782

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	782 570
Årets resultat	155 782
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>938 352</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>938 352</b>
--------------------------------	----------------

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

cc

**HSB Brf Siljan i Mora****Resultaträkning****2019-01-01**  
**2019-12-31****2018-01-01**  
**2018-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	865 491	837 475
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 465
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>865 491</b>	<b>848 940</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-543 779	-567 244
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-43 583	-39 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 614	-74 614
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-661 975</b>	<b>-681 645</b>

**Rörelseresultat****203 515**      **167 294****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-47 733	-24 254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 733</b>	<b>-24 254</b>

**Årets resultat****155 782**      **143 040****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond		-50 000	-50 000
Disposition underhållsfond		0	0
<b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b>		<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>

**Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond****105 782**      **93 040**

cc

**HSB Brf Siljan i Mora****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 5 242 362 2 779 278

Mark

Not 9 23 490 23 490

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 10 0 39 775

---

5 265 852 2 842 543*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

---

500 500

Summa anläggningstillgångar

---

5 266 352 2 843 043**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 0 4 876

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

569 616 521 419

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 16 468 16 468

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

---

15 206 15 161

---

601 290 557 924

Kassa och bank

Not 14 740 0

Summa omsättningstillgångar

---

602 030 557 924**Summa tillgångar**

---

**5 868 382 3 400 967**

cc

**HSB Brf Siljan i Mora****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser

24 825

24 825

Underhållsfond

508 134

458 134

532 959482 959*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

782 570

689 530

Årets resultat

155 782143 040

938 352

832 570

Summa eget kapital

1 471 3111 315 529**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

00

0

0

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

4 132 170

1 780 190

Leverantörsskulder

28 041

47 298

Aktuell skatteskuld

75

0

Fond för inre underhåll

91 256

89 253

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

17 418

21 568

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

128 111147 129

4 397 071

2 085 438

Summa skulder

4 397 0712 085 438**Summa eget kapital och skulder****5 868 382****3 400 967**

cc

**HSB Brf Siljan i Mora**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	155 782	143 040
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	74 614	74 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>230 396</u>	<u>217 654</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 831	-12 508
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-40 347</u>	<u>18 248</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	194 880	223 395
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 497 923</u>	<u>-39 775</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 497 923	-39 775
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 352 520	-81 560
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 352 520	-81 560
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>49 477</b>	<b>102 060</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>521 419</b>	<b>418 820</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>570 896</b>	<b>520 879</b>

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

cc





## HSB Brf Siljan 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).  
Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.  
Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

##### 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:

Avskrivning av fasader sker från och med 2020.

Byggnader 1,0 %

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

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

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 601 kr. (7 601 kr)

##### Övrigt

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

cc

**HSB Brf Siljan i Mora**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 2    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	759 564	737 424
Hyror	107 172	86 651
Övriga intäkter	7 755	22 400
Bruttoomsättning	<u>874 491</u>	<u>846 475</u>
Avsatt till inre fond	-9 000	-9 000
	<b>865 491</b>	<b>837 475</b>
<b>Not 3    Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	0	3 146
Ägarbonus	0	4 860
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	3 458
	<u>0</u>	<u>11 464</u>
<b>Not 4    Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	114 618	134 496
Reparationer	26 077	22 882
El	35 429	32 662
Uppvärmning	167 900	171 426
Vatten	34 257	36 214
Sophämtning	27 097	27 359
Övriga avgifter	30 893	30 424
Förvaltningskostnader	77 128	76 184
Fastighetsavgift	18 621	14 755
Övriga driftskostnader	11 759	20 842
	<u>543 779</u>	<u>567 244</u>
<b>Not 5    Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	6 000	6 000
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	19 875	14 251
Revisorsarvode	2 000	1 000
Sociala kostnader	4 708	6 536
	<u>44 583</u>	<u>39 787</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6    Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	<u>74 614</u>	<u>74 614</u>
	<b>74 614</b>	<b>74 614</b>
<b>Not 7    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	47 328	24 254
Övriga finansiella kostnader	405	0
	<u>47 733</u>	<u>24 254</u>

cc

**HSB Brf Siljan i Mora**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 914 937	4 914 937
Årets nyanskaffning	2 497 923	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	39 775	0
Årets utrangering	-158 495	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 294 140</u>	<u>4 914 937</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 135 659	-2 061 045
Årets utrangeringar	158 495	0
Årets avskrivningar	-74 614	-74 614
Utgående avskrivningar	<u>-2 051 778</u>	<u>-2 135 659</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 242 362</b>	<b>2 779 278</b>
Taxeringsvärde för Stranden 22:5 i Mora. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	3 621 000	2 811 000
Byggnad - lokaler	<u>225 000</u>	<u>211 000</u>
	<u>3 846 000</u>	<u>3 022 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	<u>1 836 000</u>	<u>1 404 000</u>
	<u>1 836 000</u>	<u>1 404 000</u>
Taxeringsvärde totalt	5 682 000	4 426 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>23 490</u>	<u>23 490</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 490</u>	<u>23 490</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>23 490</b>	<b>23 490</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 775	0
Årets investeringar	0	39 775
Omklassificeringar	-39 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>39 775</u>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	<b>500</b>	<b>500</b>

cc

**HSB Brf Siljan i Mora**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	4 876			
	<b>0</b>	<b>4 876</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	0	5 477			
Skattekonto	16 468	10 991			
	<b>16 468</b>	<b>16 468</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	740	0			
	<b>740</b>	<b>0</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	24 825	458 134	689 530	143 040
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				143 040	-143 040
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					155 782
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>24 825</b>	<b>508 134</b>	<b>782 570</b>	<b>155 782</b>
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2758654475	1,71%	2020-02-28	751 170	33 020
Swedbank	2855338451	1,84%	2020-03-28	948 000	48 000
Swedbank	2951704903	1,77%	2020-06-28	940 500	19 000
Swedbank	2951771654	1,66%	2020-07-28	1 492 500	30 000
				4 132 170	130 020
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
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					3 482 070
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 190 000	2 145 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 190 000</b>	<b>2 145 000</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 020	81 020
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 002 150	1 699 170
				<b>4 132 170</b>	<b>1 780 190</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				168	0
Övriga kortfristiga skulder				17 250	17 250
				<b>17 418</b>	<b>17 250</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				58 314	67 792
Upplupna räntekostnader				5 677	1 081
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				64 120	82 574
				<b>128 111</b>	<b>151 447</b>



**HSB Brf Siljan i Mora**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Mora, 2020-04-16

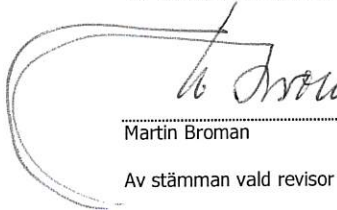
  
Anette Knutz


  
Irene Hansson

  
Mats Bjurström

  
Mattias Argårds

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17

  
Martin Broman  
Av stämman vald revisor

  
**Christina Cederlöf**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Siljan i Mora, org.nr. 784400-1060

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Siljan i Mora för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förentlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram

tc

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 Siljan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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.

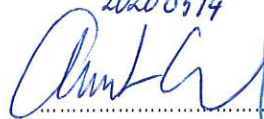
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 17/4 2020

20200514



Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

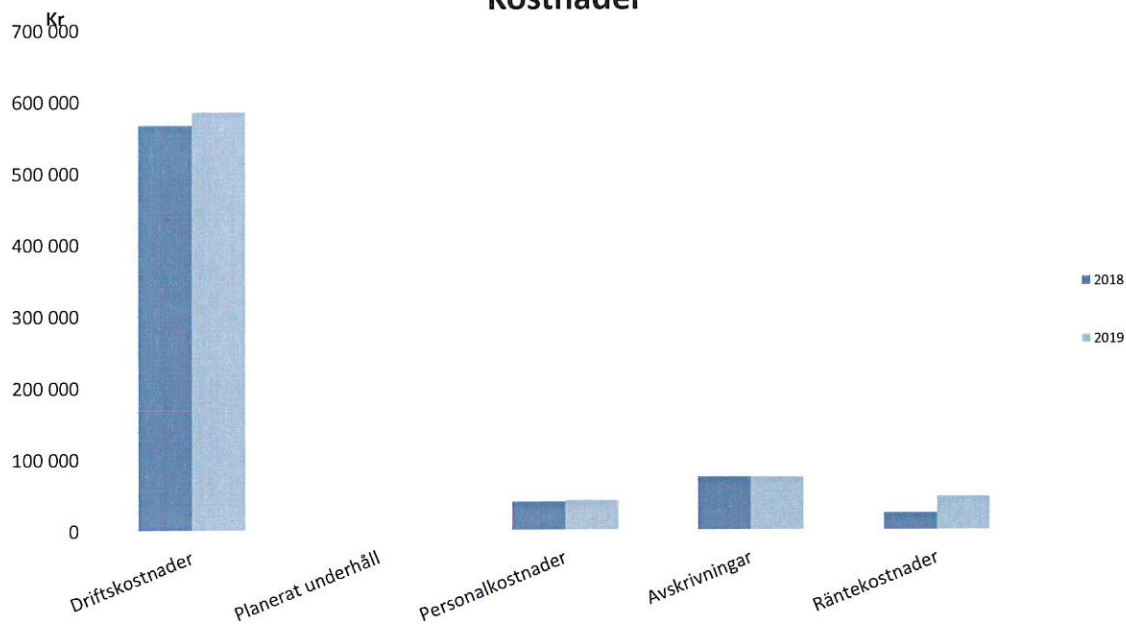


Martin Broman  
Av föreningen vald revisor

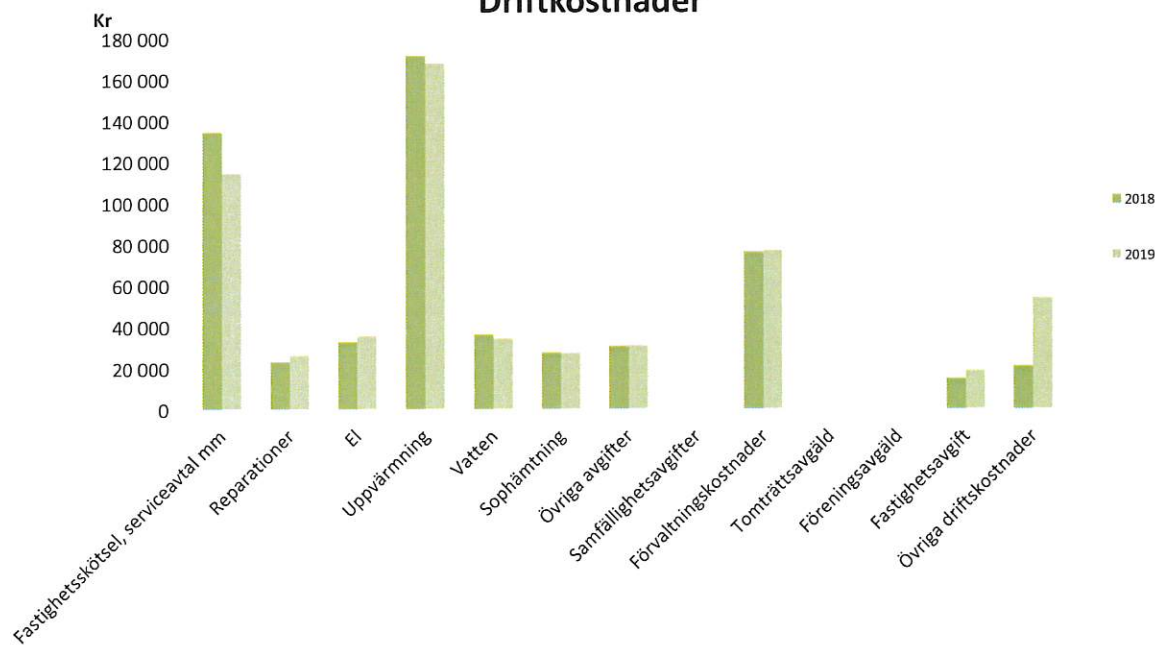


### HSB Brf Siljan i Mora

## Kostnader



## Driftskostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Siljan i Mora



231  
KR/KVM  
SPARANDE



4140  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



5%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



238  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD







Nej  
TOMTRÄTT



868  
KR/KVM  
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 231 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 4140 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  238 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 868 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.