



HSB Bostadsrättsförening Siljan i Mora

Org.nr. 784400-1060

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Org.nr. 784400-1060

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 (m²)</u>
1 rum och kök	8	320
2 rum och kök	8	409
3 rum och kök	2	146
<hr/>		
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 2020.

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 var oförändrade under 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 868 kr/m². 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 Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 2 (2) lägenheter överlåtits.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. I stämman deltog 3 (3) st medlemmar.

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 Mattias Argårds. *cc*

Org.nr. 784400-1060

Styrelsen har under året hållit 3 (5) 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 Dalarnas fullmäktige har varit Anette Knutz med Mattias Argårds som suppleant.

Årets underhåll

- Inköp och installation av ny tvättmaskin

Planerat underhåll

- Markarbeten under balkonger

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
- 2015 Utvändigt målning av samtliga fönster. Vaggtagg på alla balkonger
- 2016 Målning väggar i tvättstuga. Ny mangel. Målning golv i källarkorridor.
- 2016 Status kontroll. Installation digital-TV. Brandsläckare i alla trappuppgångar.
- 2018 Energideklaration
- 2019 Tilläggsisolering. Ny puts på fasad. *ac*

Org.nr. 784400-1060

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	868	865	837	839	826
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	114	143	185	104
Avgiftsnivå kr/kvm	868	868	843	834	819
Yttre fond kr/kvm	581	509	524	409	288
Lån kr/kvm	4 574	4 140	2 035	1 865	1 948
Soliditet %	26	25	39	35	31
Likviditet i %	162	153	144	120	72
Genomsnittlig skuldränta i %	1,86	1,60	1,33	1,29	1,32

Förändring i eget kapital

	Upplåtelse		Yttre	Balanserat	Årets
	-		UH fond	resultat	resultat
	avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	0	24 825	508 134	782 570	155 782
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				155 782	-155 782
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			50 000	-50 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-49 809	49 809	
Årets resultat					89 860
Belopp vid årets slut	0	24 825	508 325	938 161	89 860

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	938 161
Årets resultat	89 860
Summa till stämmans förfogande	1 028 021

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 028 021
--------------------------------	------------------

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

**HSB Brf Siljan i Mora**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	868 204	865 491
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	2 646	0
Summa rörelseintäkter		870 850	865 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-501 662	-543 779
Planerat underhåll	Not 5	-49 809	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 826	-43 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 426	-74 614
Summa rörelsekostnader		-704 723	-661 975
Rörelseresultat		166 126	203 515
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-76 266	-47 733
Summa finansiella poster		-76 266	-47 733
Årets resultat		89 860	155 782
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-50 000
Disposition underhållsfond		49 809	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-191	-50 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		89 669	105 782

cc

**HSB Brf Siljan i Mora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 5 120 936	5 242 362
Mark	Not 10 23 490	23 490
	<u>5 144 426</u>	<u>5 265 852</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>5 144 926</u>	<u>5 266 352</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	731 578	569 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 2 169	16 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>16 901</u>	<u>15 206</u>
	<u>750 648</u>	<u>601 290</u>
Kassa och bank	Not 13 740	740
Summa omsättningstillgångar	<u>751 388</u>	<u>602 030</u>
Summa tillgångar	<u>5 896 314</u>	<u>5 868 382</u>

OC

**HSB Brf Siljan i Mora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	24 825	24 825
Underhållsfond	508 325	508 134
	<u>533 150</u>	<u>532 959</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	938 161	782 570
Årets resultat	89 860	155 782
	<u>1 028 021</u>	<u>938 352</u>
Summa eget kapital	<u>1 561 171</u>	<u>1 471 311</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 4 002 150	4 132 170
Leverantörsskulder	70 392	28 041
Aktuell skatteskuld	75	75
Fond för inre underhåll	100 257	91 256
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 17 987	20 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 144 282	124 680
	<u>4 335 142</u>	<u>4 397 071</u>
Summa skulder	<u>4 335 142</u>	<u>4 397 071</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 896 314</u>	<u>5 868 382</u>

cc

**HSB Brf Siljan i Mora**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	89 860	155 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 426	74 614
Kassaflöde från löpande verksamhet	211 286	230 396
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 605	4 831
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	67 550	-40 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	291 441	194 880
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 497 923
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 497 923
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-130 020	2 352 520
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-130 020	2 352 520
Årets kassaflöde	161 421	49 477
Likvida medel vid årets början	570 896	521 419
Likvida medel vid årets slut	732 318	570 896

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).

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 1,7 %

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 7 601 kr. (7 601 kr)

Övrigt

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

te

**HSB Brf Siljan i Mora**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	759 564	759 564
Hyror	113 386	107 172
Övriga intäkter	12 630	7 755
Bruttoomsättning	<u>885 580</u>	<u>874 491</u>
Hysesbortfall	-8 376	0
Avsatt till inre fond	-9 000	-9 000
	868 204	865 491
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>2 646</u>	<u>0</u>
	2 646	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	117 609	114 618
Reparationer	18 029	26 077
El	24 287	35 429
Uppvärmning	152 003	167 900
Vatten	33 834	34 257
Sophämtning	20 332	27 097
Övriga avgifter	29 240	30 893
Förvaltningskostnader	77 535	77 128
Fastighetsavgift	18 621	18 621
Övriga driftskostnader	10 173	11 759
	501 662	543 779
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	<u>49 809</u>	<u>0</u>
	49 809	0

**HSB Brf Siljan i Mora**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	13 200	16 813
Vicevärdsarvode	12 000	12 000
Övriga arvoden	4 750	9 062
Revisorsarvode	1 500	1 000
Sociala kostnader	376	4 708
	31 826	43 583
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	121 426	74 614
	121 426	74 614
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 451	47 328
Övriga finansiella kostnader	815	405
	76 266	47 733

OC

**HSB Brf Siljan i Mora**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 294 140	4 914 937
Årets nyanskaffning	0	2 458 148
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	39 775
Årets utträngning	0	-158 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 294 140	7 294 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 051 778	-2 135 659
Årets Uträngning	0	158 495
Årets avskrivningar	-121 426	-74 614
Utgående avskrivningar	-2 173 204	-2 051 778
Bokfört värde	5 120 936	5 242 362
Taxeringsvärde för Stranden 22:5 i Mora. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	3 621 000	3 621 000
Byggnad - lokaler	225 000	225 000
	3 846 000	3 846 000
Mark - bostäder hyreshus	1 836 000	1 836 000
Mark - lokaler		
	1 836 000	1 836 000
Taxeringsvärde totalt	5 682 000	5 682 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	23 490	23 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 490	23 490
Bokfört värde	23 490	23 490
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 169	16 468
	2 169	16 468
Not 13 Kassa och bank		
Bankkonto	740	740
	740	740



HSB Brf Siljan i Mora

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	24 825	508 134	782 570	155 782
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				155 782	-155 782
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-49 809	49 809	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					89 860
Belopp vid årets slut	0	24 825	508 325	938 161	89 860
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2758654475	1,61%	2021-02-28	718 150	33 020
Swedbank	2855338451	1,64%	2021-03-28	900 000	48 000
Swedbank	2951704903	1,57%	2021-03-28	921 500	19 000
Swedbank	2951771654	1,63%	2021-01-28	1 462 500	30 000
				4 002 150	130 020
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					3 352 050
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 190 000	4 190 000
Summa ställda säkerheter				4 190 000	4 190 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 020	130 020
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 872 130	4 002 150
				4 002 150	4 132 170
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				377	3 431
Källskatt				360	168
Övriga kortfristiga skulder				17 250	17 250
				17 987	20 849
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				71 819	58 314
Upplupna räntekostnader				5 544	5 677
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				66 919	60 689
				144 282	124 680



HSB Brf Siljan i Mora

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Mora, 2021-03-30


Anette Knutz


Irene Hansson


Mats Bjurström


Mattias Argårds

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30


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 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. Revisoremas 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Siljan 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 revisionsd i Sverige. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 03.30 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Martin Broman
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Siljan i Mora



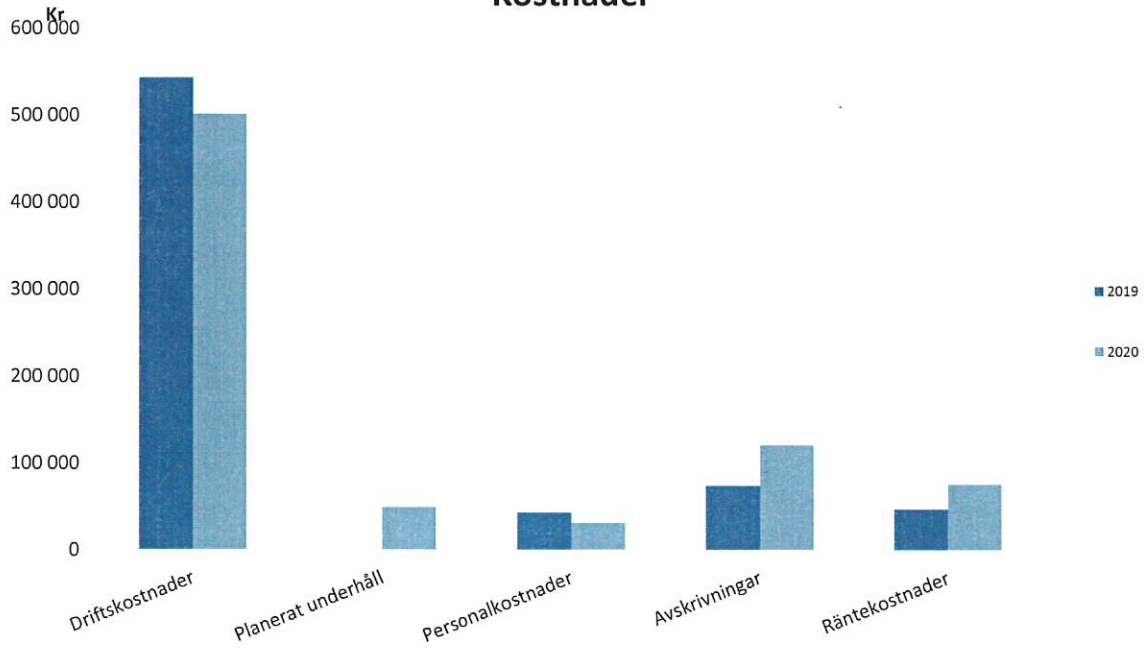
	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 298 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 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 4574 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 240 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 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.



Org Nr: 784400-1060

HSB Brf Siljan i Mora

Kostnader



Driftskostnader

