

Bostadsrättsföreningen Mora 1

Org.nr. 769606-4166

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Mora vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Utmeland 656:3-5. På fastigheten har under åren 1969 uppförts 6 hus med adress Tomtebovägen 4-14 och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter och 21 garage.

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

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

För förvaltning har följande leverantörer har anlitats:

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

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2018 med 4 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 463 kr/m². I avgiften ingår, vatten och TV-via parabol. NRK 1 HD-NRK2 HD-NRK 3/ Super HD och SVT 1-2 och TV 4. Till avgiften tillkommer värmeavgift utifrån förbrukning.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 128 (126). Under året har 17 (17) lägenhetsöverlåtelser skett. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2019. Vid stämman deltog 32 (18) medlemmar och 7 röstberättigade via fullmakt. Extrastämma hölls 14 september 2019 då andra beslutet att anta nya stadgar togs samt 5 november 2019 då beslut om balkonginglasning togs.

Styrelse

Styrelsen har från stämman haft följande sammansättning:		Vald till stämman
Frank Gundersen	ordförande, avgång 200330	2021
Catharina Sundkvist	sekreterare, ny ordförande 200331	2021
Björnar Damman Kjeldstadli	ledamot	2021

cc

John Sundsbakken	vice ordförande	2020
Raymond Berget	avgått 200330	2020
Lars Holmstrand	avgått 200330	2020
Suppleanter har varit		
Henrik Skei	avgått 200330	2020
Charlotta Degerstedt	ledamot från 200331	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för John Sundsbakken och Charlotta Degerstedt.
Styrelsen har under året hållit 7 (7) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit John Sundsbakken, Björn Damman Kjeldstadli, Charlotta Degerstedt och Catharina Sundqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christina Cederlöf, BoRevision AB med Jörgen Götehed, BoRevision AB som suppleant. Matti Muhli har varit föreningsvald revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Rånhi Ak, Jan Egil och Ole Mobäck som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik

Dränering av hus 6, 8, 10 och 14 år 2013
Takmålning utförd på alla hus år 2013
Bottenledning i husen Tomtebovägen 4-12 har relinats åren 2013-2017
Renovering av utemiljön år 2014
Stadsnät installerat år 2014
Värmesystemet och alla element i föreningens hus justerades år 2015
Radonsanering har utförts i samtliga hus. Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 4 och 6. Asbestsanering vid gamla kranar är utförd år 2015
Fönsterbyte år 2016
Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 8-14 år 2016
Ny tvättmaskin och torktumlare år 2016
Bottenledning i hus 12 och 14 blev relinad år 2018
Jordgolv i källare i hus 6 är gjutna år 2018
Byte av armaturer i trapphus år 2018

Årets underhåll och händelser

Renovering gavelspetsar
Trapphusmålning
Styrelsen arbetar kontinuerligt med prioriteringen av det framtida underhållet

Planerat underhåll

Trapphusmålning
Dörrbyte
Balkonginglasning *a*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	4 748	4 776	4 633	4 517	4 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-635	655	460	147	160
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	454	454	436	420	408
Fond för yttre underhåll, kr/kvm	387	339	291	249	200
Lån per kvm	1 450	1 480	1 512	1 545	999
Soliditet %	35	34	30	29	37
Likviditet i %	123	152	82	99	95
Genomsnittlig skuldränta i %	2,30	1,97	1,99	1,82	2,32

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 372 555	0	2 526 433	-345 597	654 835
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				654 835	-654 835
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			400 000	-400 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-977 933	977 933	
Årets resultat					-635 113
Belopp vid årets slut	3 372 555	0	1 948 500	887 171	-635 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	887 171
Årets resultat	-635 113
Summa till stämmans förfogande	252 058

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	252 058
--------------------------------	----------------

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

cc

Brf Mora 1 i Mora

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 748 356	4 775 942
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	22 001
Summa rörelseintäkter		4 748 356	4 797 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 645 957	-3 077 853
Planerat underhåll	Not 5	-977 933	-237 604
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-107 624	-73 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-424 596	-534 611
Summa rörelsekostnader		-5 156 109	-3 923 260
Rörelseresultat		-407 753	874 683
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-227 359	-219 848
Summa finansiella poster		-227 359	-219 848
Årets resultat		-635 113	654 835
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-400 000	-600 000
Disposition underhållsfond		977 933	237 604
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		577 933	-362 396
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-57 180	292 439

u

Brf Mora 1 i Mora**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 15 433 739 15 858 335

Mark

Not 10 529 201 529 201

Inventarier

Not 11 0 0

15 962 940 16 387 536

Summa anläggningstillgångar

15 962 940 16 387 536

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 1 113 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 723 225 1 730 208

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 12 822 16 245

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 015 42 446

1 781 176 1 788 898

Kassa och bank

Not 14 6 247 6 300

Summa omsättningstillgångar

1 787 423 1 795 198

Summa tillgångar**17 750 363 18 182 734**

cc

Brf Mora 1 i Mora

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 372 555	3 372 555
Underhållsfond		1 948 500	2 526 433
		<u>5 321 055</u>	<u>5 898 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		887 171	-345 597
Årets resultat		-635 113	654 835
		<u>252 058</u>	<u>309 238</u>
Summa eget kapital		<u>5 573 113</u>	<u>6 208 226</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>1 810 000</u>	<u>2 339 325</u>
		1 810 000	2 339 325
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 992 191	8 686 690
Leverantörsskulder		373 640	279 749
Aktuell skatteskuld		17 600	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	10 258	13 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>973 561</u>	<u>655 739</u>
		10 367 249	9 635 183
Summa skulder		<u>12 177 249</u>	<u>11 974 508</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 750 363</u>	<u>18 182 734</u>

oe

Brf Mora 1 i Mora

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-635 113	654 835
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	424 596	534 611
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-210 517</u>	<u>1 189 446</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	740	2 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>426 565</u>	<u>1 352 543</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	216 789	2 544 970
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-32 955
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-32 955</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-223 824	-2 084 556
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-223 824</u>	<u>-2 084 556</u>
Årets kassaflöde	-7 035	427 459
Likvida medel vid årets början	1 736 508	1 309 049
Likvida medel vid årets slut	1 729 472	1 736 508

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

Brf Mora 1 i Mora**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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:

Byggnader 2,2 %

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 inget skattemässigt underskott .

Övrigt

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

Brf Mora 1 i Mora

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 381 552	3 381 524
Hyror	479 328	452 902
Övriga avgifter	1 007 898	1 031 417
Övriga intäkter	19 708	22 207
Bruttoomsättning	<u>4 888 486</u>	<u>4 888 050</u>
Hyresbortfall	-140 130	-122 506
	4 748 356	4 765 544
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	22 001
	0	22 001
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	714 062	431 102
Reparationer	357 225	155 055
El	205 366	189 606
Uppvärmning	999 472	1 038 902
Vatten	197 682	192 938
Sophämtning	282 399	269 295
Övriga avgifter	175 559	185 305
Förvaltningskostnader	512 252	465 940
Fastighetsavgift	94 146	75 162
Övriga driftskostnader	107 794	63 848
	3 645 957	3 067 154
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	233 725	17 042
Underhåll installationer	0	114 755
Underhåll huskropp utvändigt	309 715	0
Underhåll markytor	434 493	32 750
Underhåll enligt plan	0	73 057
	977 933	237 604
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 000	30 000
Övriga arvoden	4 500	0
Revisorsarvode	4 000	0
Löner och andra ersättningar	0	33 566
Sociala kostnader	23 924	9 426
	107 424	72 992
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	107 624	73 192
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	424 596	534 611
	424 596	534 611
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	227 308	219 848
Övriga finansiella kostnader	51	0
	227 359	219 848

Brf Mora 1 i Mora

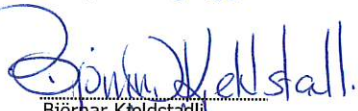
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 169 878	18 138 672
Årets nyanskaffning	0	1 031 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 169 878	19 169 878
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 311 543	-2 776 932
Årets avskrivningar	-424 596	-534 611
Utgående avskrivningar	-3 736 139	-3 311 543
Bokfört värde	15 433 739	15 858 335
Taxeringsvärde för utmeland 656:3-656:5 i Mora. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 400 000	20 400 000
Byggnad - lokaler	24 400 000	20 400 000
Mark - bostäder hyreshus	6 982 000	4 654 000
Mark - lokaler	6 982 000	4 654 000
Taxeringsvärde totalt	31 382 000	25 054 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	529 201	529 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	529 201	529 201
Bokfört värde	529 201	529 201
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	133 883	133 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 883	133 883
Ingående avskrivningar	-133 883	-133 883
Utgående avskrivningar	-133 883	-133 883
Bokfört värde	0	0

Brf Mora 1 i Mora

Noter			2019-12-31	2018-12-31	
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 113	0	
			1 113	0	
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran			0	3 990	
Skattekonto			12 822	8 265	
Övriga fordringar			0	3 990	
			12 822	16 245	
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto			6 247	6 300	
			6 247	6 300	
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	3 372 555	2 526 433	-345 597	654 835
Omföring av årets resultat enligt årstämma				654 835	-654 835
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-977 933	977 933	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			400 000	-400 000	
Årets resultat					-635 113
Belopp vid årets slut	0	3 372 555	1 948 500	887 171	-635 113
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	815406	2,17%	2020-02-28	4 724 059	101 048
Stadshypotek AB	875965	2,17%	2020-01-03	1 888 807	42 928
Stadshypotek AB	907031	2,05%	2020-03-30	2 339 325	50 580
Stadshypotek AB	964629	2,13%	2022-01-30	1 850 000	40 000
				10 802 191	234 556
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 810 000	
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					9 629 411
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 000 000	12 000 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				12 000 000	12 000 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				234 556	234 556
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 757 635	8 452 134
				8 992 191	8 686 690
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				10 258	13 005
				10 258	13 005
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				385 835	332 775
Upplupna räntekostnader				22 772	14 384
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				564 954	308 580
				973 561	655 739
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Offert från Balco antogs avseende balkonginglasning, kostnad 17,5 miljoner kronor.					
Föreningen har ett lånelöfte på 18 miljoner från Danske Bank för att finansiera inglasning av balkonger					
Offert från Secor antogs för dörrbyte, kostnad 1 891 500kr.					
Föreningen har tagit ett lån på 2 miljoner för att finansiera dörrbytet					

Brf Mora 1 i Mora**Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Mora, 2020-05-28



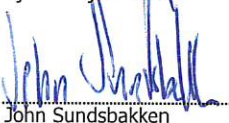
Björnar Kjeldstadli



Catharina Sundqvist



Charlotta Degerstedt



John Sundsbakken

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-08

Matti Muhli
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mora 1 för räkenskapsåret 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 förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna andra informationen 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 identifierats ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mora 1 för räkenskapsåret 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 från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Örebro den 8/6 2020



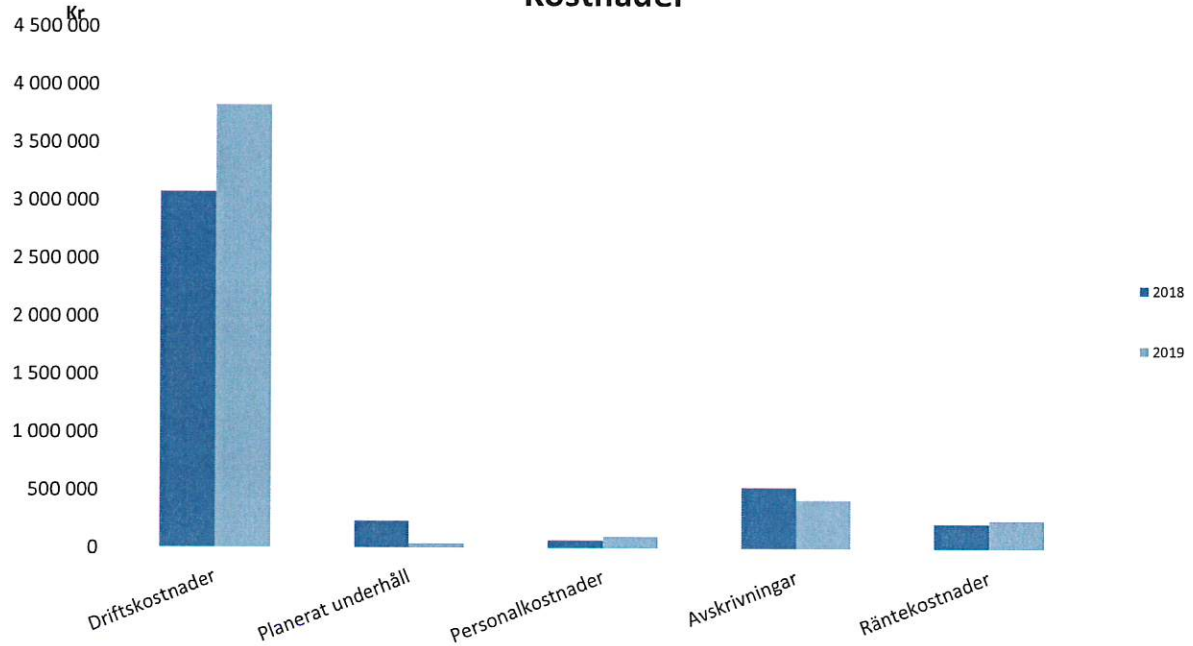
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



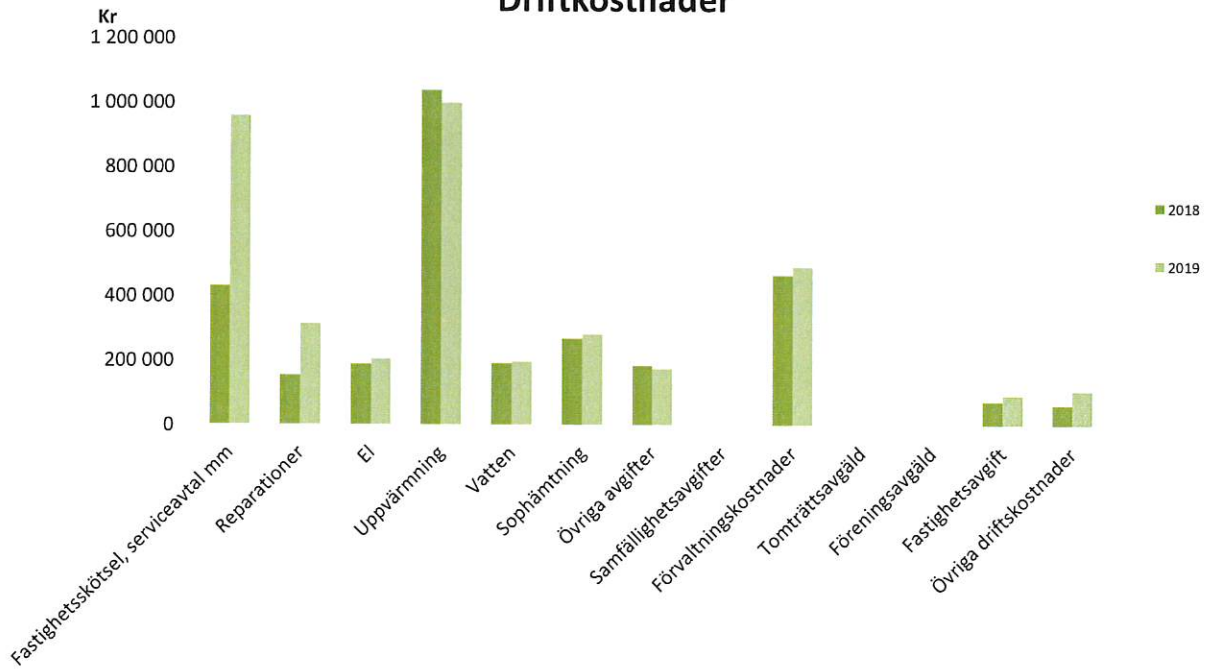
Matti Muhli
Av föreningen vald revisor

Brf Mora 1 i Mora

Kostnader



Driftkostnader









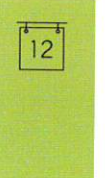


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Mora 1 i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 103 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 1450 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 188 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
	Arsavgift 454 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättstyan)	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.