

# **Bostadsrättsföreningen Mora 1**

Org.nr. 769606-4166

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Mora vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Utmeland 656:3-5. På fastigheten har under åren 1969 uppförts 6 hus med adress Tomtebovägen 4-14 och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter, 21 garage och 95 p-platser.

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

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

För förvaltning har följande leverantörer har anlitats:

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

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

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 april 2020 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 463 kr/m². I avgiften ingår, vatten och TV-via parabol. NRK 1 HD-NRK2 HD-NRK 3/ Super HD och SVT 1-2 och TV 4. Till avgiften tillkommer värmeavgift utifrån förbrukning. Kostnaden för balkonginglasningen tillkommer också.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 130 (128). Under året har 8 (17) lägenhetsöverlåtelse skett. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. Stämman genomfördes via poströstning, 18 medlemmar poströstade och 6 deltog på stämman.

### Styrelse

Styrelsen har från stämman haft följande sammansättning:

|                            |                 |                           |
|----------------------------|-----------------|---------------------------|
| Catharina Sundkvist        | ordförande      | Vald till stämman<br>2021 |
| Charlotta Degerstedt       | sekreterare     | 2022                      |
| Björnar Damman Kjeldstadli | ledamot         | 2021                      |
| John Sundsbakken           | vice ordförande | 2022                      |

cc

Styrelsen har under året hållit 11 (7) sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Balkonginglasning av samtliga balkonger pågår beräknat vara färdigt 2021

### **Historik**

Dränering av hus 6, 8, 10 och 14 år 2013

Takmålning utförd på alla hus år 2013

Bottenledning i husen Tomtebovägen 4-12 har relinats åren 2013-2017

Renovering av utemiljön år 2014

Stadsnät installerat år 2014

Värmesystemet och alla element i föreningens hus justerades år 2015

Radonsanering har utförts i samtliga hus. Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 4 och 6. Asbestosanering vid gamla kranar är utförd år 2015

Fönsterbyte år 2016

Stoppkranar i källare, för vatten till lägenheterna, har bytts ut i hus 8-14 år 2016

Ny tvättmaskin och torktumlare år 2016

Bottenledning i hus 12 och 14 blev relinad år 2018

Jordgolv i källare i hus 6 är gjutna år 2018

Byte av armaturer i trapphus år 2018

### **Årets underhåll och händelser**

Byte av lägenhetsdörrar, nytt nyckelsystem. Nya postboxar.

Trapphusmålning

Renovering del av utemiljö. Förstärkt gångvägar samt asfaltering utanför portar

### **Planerat underhåll**

OVK besiktning, Radon besiktning

Fönsterjusteringar

Bredda och måla upp parkeringsrutor

Ny energideklaration



**Flerårsöversikt**

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

**Förändring i eget kapital**

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

**Resultatdisposition**

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                   | 1 737 997      |
| Årets resultat                        | -967 677       |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>770 320</b> |

*Styrelsen föreslår följande disposition*

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>770 320</b> |
|--------------------------------|----------------|

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

DC

**Brf Mora 1 i Mora**

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

cc

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

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

Summa anläggningstillgångar

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

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

Kassa och bank

Not 16 435

6 247

Summa omsättningstillgångar

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

a

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

Not 17

*Bundet eget kapital*

Insatser

3 372 555

3 372 555

Underhållsfond

462 561

1 948 500

3 835 116

5 321 055

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 737 997

887 171

Årets resultat

-967 677

-635 113

770 320

252 058

Summa eget kapital

4 605 436

5 573 113

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

30 525 453

1 810 000

30 525 453

1 810 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

539 580

8 992 191

Leverantörsskulder

38 726

373 640

Aktuell skatteskuld

36 584

17 600

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

7 177

10 258

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

803 641

973 560

1 425 708

10 367 249

Summa skulder

31 951 161

12 177 249

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

cc

**Brf Mora 1 i Mora**

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

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



**Brf Mora 1 i Mora****Noter**

---

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

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

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Övrigt**

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



**Brf Mora 1 i Mora**

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

cc

**Brf Mora 1 i Mora**

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

cc

**Brf Mora 1 i Mora**

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

cc

## Brf Mora 1 i Mora

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

cc

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

Mora, 2021- 06-05



Björn Kjeldstadli



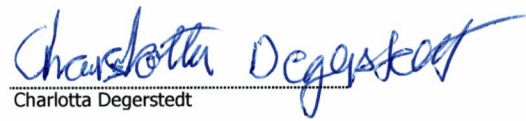
Ida Larsson



Catharina Sundqvist



John Sundsbakken



Charlotta Degerstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-10

Nyhuus Anders Bälter  
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

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

cc

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mora 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 10, 6 2021



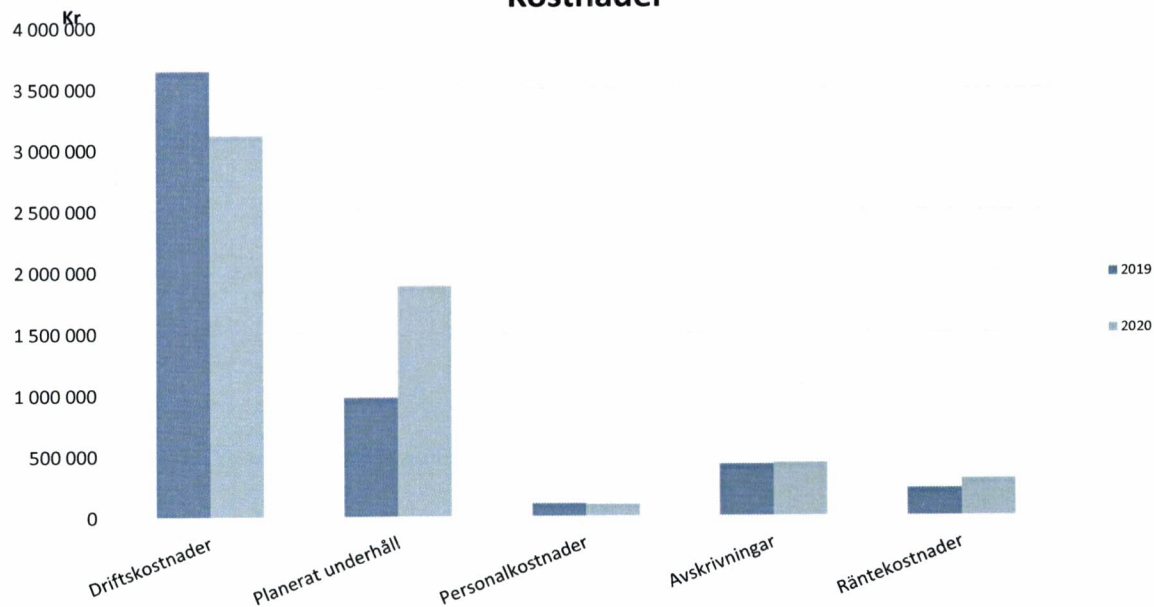
Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



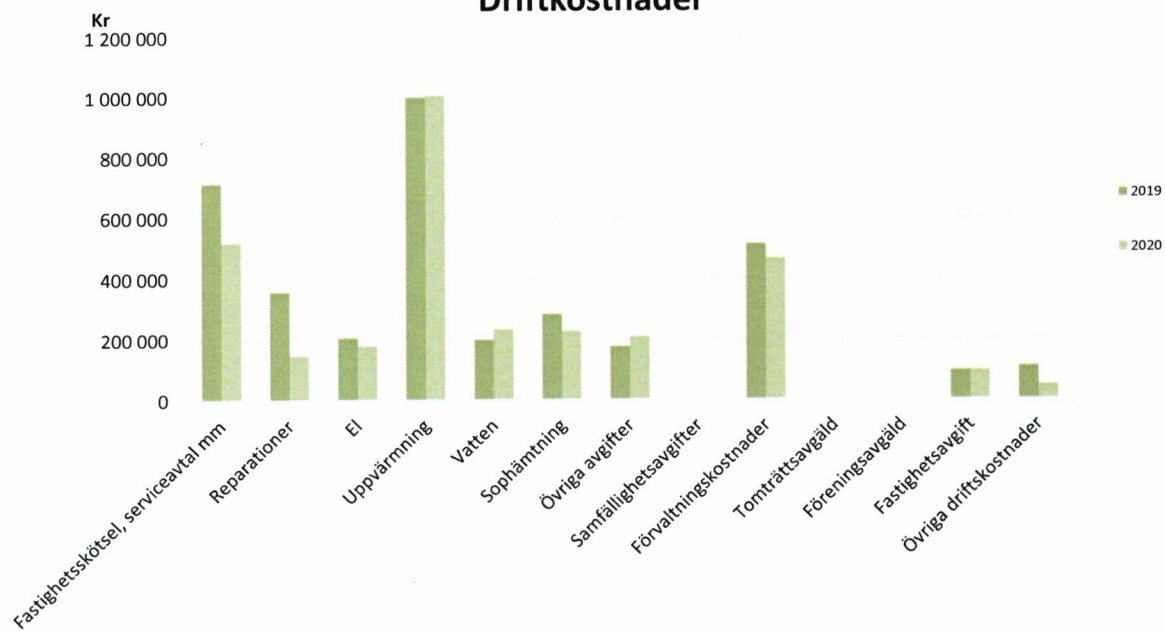
Nyhuus Anders Bälter  
Av föreningen vald revisor

## Brf Mora 1 i Mora

## Kostnader



## Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Mora 1 i Mora



182  
KR/KVM  
SPARANDE



4171  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



9%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



190  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



463  
KR/KVM  
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

**[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)**

|                                                                                     | NYCKELTAL                                 | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Sparande</b><br>182<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|    | <b>Investeringsbehov</b><br><br>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><br>4171<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                   |
|   | <b>Räntekänslighet</b><br><br>9%          | 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna                                             | Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.                                                                                | 5 = < 4 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>Energikostnad</b><br><br>190<br>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><br>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><br>463<br>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.                                                                                                                                                                                                               |