



HSB Bostadsrättsförening Hugin i Mora

Org.nr. 784400-1003

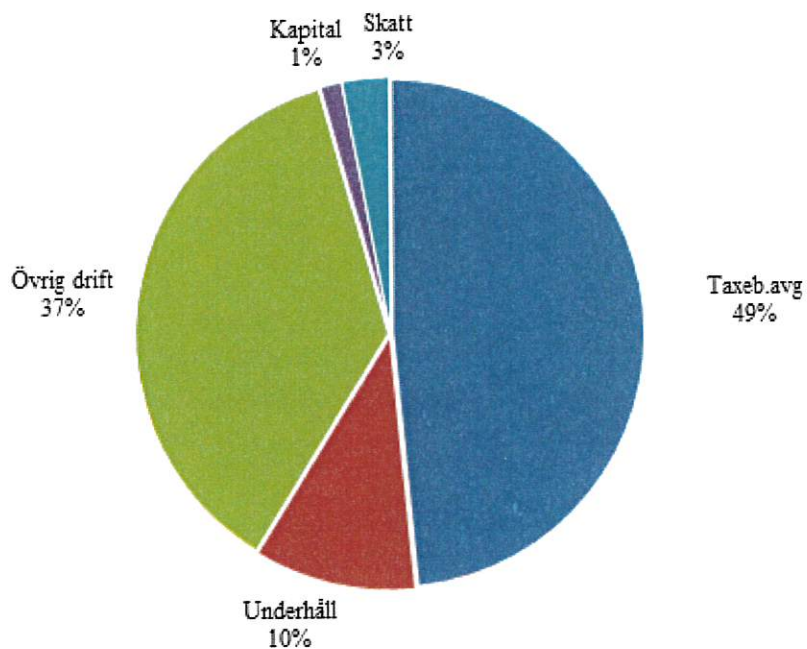
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01 — 2018-12-31

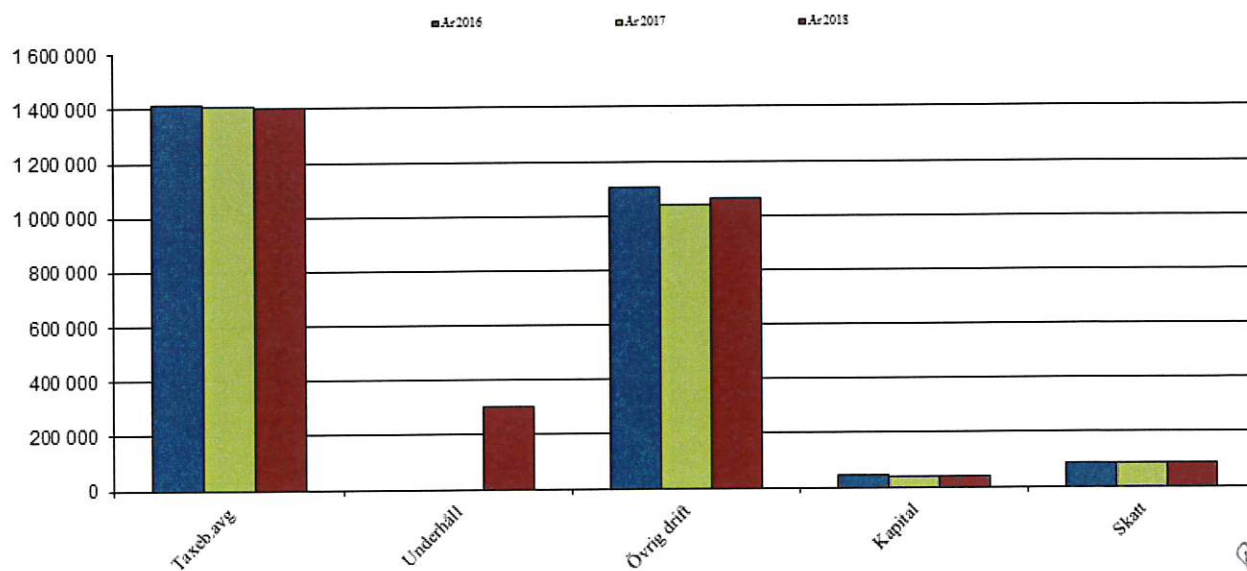
94

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Mora, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stranden 22:1 och Stranden 22:2. På fastigheten har under åren 1963-65 uppförts 6 hus med adress Vasagatan 58-60 och Hantverkaregatan 21-27, och innehåller 102 lägenheter med bostadsrätter samt 19 bilplatser, 35 garage samt 20 platser i carport. Dessutom 3 st lokaler.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	27	1 028
2 rum och kök	47	2 802
3 rum och kök	16	1 226
4 rum och kök	12	1 152
Bostäder	102	6 207

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

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Dalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Dalarna.

Städningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i augusti 2018.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga årliga besiktningen den 6 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. I stämman deltog 22 (17) medlemmar.

Årsavgifterna uppgår till genomsnitt 535 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. I avgiften ingår vatten och värme.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Bjurström	ordförande
Karin Palmberg Beus	vice ordförande
Bo Thunberg	sekreterare
Ove Johansson	ledamot
Martin Broman	ledamot utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Bjurström, Bo Thunberg och Ove Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 (5) sammanträden.

Firmatecknare har varit, Karin Palmberg Beus, Mats Bjurström, Ove Johansson och Bo Thunberg, två i förening.

QM

Revisorer har varit Carina Gustafsson Torkar med Jan-Erik Bergström som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Monica Levd och Matz Hedenström med Monica Levd som sammankallande.

Vicevärd har varit Mats Bjurström.

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Mats Bjurström med Bo Thunberg som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Planerat underhåll

- Omläggning plattgångar mellan husen, 2018

Historik, underhåll

- Renovering av badrum, 1997
- Fönsterbyte, 2001
- Målning av korridorer och trapphus, 2004
- Renovering av tvättstugor, 2005
- Isolering av taken 2005-2006
- Ny sophantering, molok på gården, 2007
- Bredbandsanslutning Telia, 2007
- Nya lägenhetsdörrar, 2010
- Installation spaltventiler, 2011
- Stamspolning i varje lägenhet, 2011
- Nya gungor samt rutschkana, 2011
- Nya planteringar, 2011
- Ny fjärrvärmecentral Vasagatan 60, 2011
- Omläggning stenplattor mellan husen, 2012
- Renovering balkongskärmar, 2012
- Start stamrenovering 2014
- Avslut stamrenovering, 2015
- Digitalisering av TV-nätet 2015
- Byggt Carport med plats för 8 st bilar 2016
- Utbyggnad balkonger mot isstadion 2016
- Plattsättning vid uteplatsen 2016
- Asfaltering och bom vid Vasagatan 8 2016
- Statuskontroller genomförda 2016
- Målning av balkongfönster samt paneler under dessa, 2018

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 102 (104). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen. Under året har 7 (11) lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början	104
Nya medlemmar	7
Medlemmar som lämnat föreningen	9
Antal medlemmar vid årets slut	102

Flerårsöversikt	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	3 844	3 863	3 825	3 659	3 623
Resultat efter finansiella poster, tkr	742	1 057	976	-1 270	-2 295
Avgiftsnivå kr/kvm	535	535	535	535	535
Yttre fond kr/kvm (ink lokalyta)	510	501	449	405	686
Lån kr/kvm (ink lokalyta)	532	563	594	626	651
Soliditet %	59	55	50	45	49
Likviditet i %	150	105	144	293	144
Genomsnittlig skuldränta i %	1,06	0,99	1,05	1,80	1,35

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	540 195	0	3 423 649	1 845 032	1 057 296
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 057 296	-1 057 296
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			359 000	-359 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-299 246	299 246	
Årets resultat					741 778
Belopp vid årets slut	540 195	0	3 483 403	2 842 575	741 778

OK

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 842 575
Årets resultat	741 778
Summa till stämmans förfogande	3 584 352

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 584 352
--------------------------------	------------------

<i>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2018	2017
<i>Årets resultat</i>	741 778	1 057 296
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-359 000	-359 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	299 246	0
<i>Årets överskott</i>	682 024	698 296

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

04

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 843 610	3 863 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 647	40 294
Summa rörelseintäkter		3 875 257	3 903 462
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 699 880	-2 381 625
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 211	-62 021
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 416	-92 059
Avskrivningar	Not 7	-336 836	-336 836
Summa rörelsekostnader		-3 188 343	-2 872 541
Rörelseresultat		686 914	1 030 920
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	94 500	64 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-39 636	-38 172
Summa finansiella poster		54 864	26 376
Resultat efter finansiella poster / före skatt		741 778	1 057 296
Årets resultat		741 778	1 057 296

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	<u>5 565 587</u>	<u>5 902 423</u>
		5 565 587	5 902 423
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 11	<u>4 500 500</u>	<u>4 500 500</u>
		4 500 500	4 500 500
Summa anläggningstillgångar		10 066 087	10 402 923
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		973	15 227
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 558 467	1 901 700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>320 364</u>	<u>157 468</u>
		2 879 804	2 074 395
Summa omsättningstillgångar		2 879 804	2 074 395
Summa tillgångar		12 945 891	12 477 318

04

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		540 195	540 195
Yttre underhållsfond		3 483 403	3 423 649
		<u>4 023 598</u>	<u>3 963 844</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 842 575	1 845 032
Årets resultat		741 778	1 057 296
		<u>3 584 352</u>	<u>2 902 329</u>
Summa eget kapital		7 607 950	6 866 173
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 417 450	3 631 650
		<u>3 417 450</u>	<u>3 631 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		214 200	214 200
Leverantörsskulder		186 288	250 870
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 062 572	1 043 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	457 430	471 260
		<u>1 920 491</u>	<u>1 979 496</u>
Summa skulder		5 337 941	5 611 146
Summa eget kapital och skulder		12 945 891	12 477 318

OK

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	686 914	1 030 920
Avskrivningar	336 836	336 836
Erhållen ränta	94 500	64 548
Erlagd ränta	-39 636	-38 172
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 078 614	1 394 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 373	138 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-59 005	-93 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	868 236	1 439 338
Investeringsverksamhet		
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 000 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-214 200	-214 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-214 200	-214 200
Årets kassaflöde	654 036	-774 862
Likvida medel vid årets början	1 896 887	2 671 750
Likvida medel vid årets slut	2 550 924	1 896 887

QH

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,5%
-----------	------

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senast upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 1 428 526 kr.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

PM

Noter	2018	2017
Not 2		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 319 704	3 319 704
Konsumtionsavgifter el	1 260	1 290
Hyrer (inkl bortfall)	311 189	300 880
Övriga intäkter	321 459	351 296
	3 953 612	3 973 170
Avsatt till inre fond	-110 002	-110 002
	3 843 610	3 863 168
Not 3		
Övriga rörelseintäkter		
Agarbonus	18 963	40 294
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	12 684	0
	31 647	40 294
Not 4		
Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	507 097	504 261
Löpande underhåll	93 025	98 909
Utfört underhåll installationer	19 871	0
Utfört underhåll huskropp utvändigt	279 375	0
Taxebundna kostnader:		
El	153 998	144 055
Uppvärmning	833 516	845 929
Vatten	247 755	252 860
Sophämtning	166 210	165 060
Fastighetsavgift/skatt	86 050	86 050
Förvaltningskostnader	171 000	156 438
Övriga driftskostnader	141 984	128 063
	2 699 880	2 381 625
Not 5		
Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	7 513	8 422
Kontorsmaterial, tele, porto	5 871	6 289
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	874	964
Extern revision	10 238	8 900
Övriga externa kostnader	34 715	37 446
	59 211	62 021
Not 6		
Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 500	41 500
Mötesarvode	6 879	7 554
Övriga ersättningar	0	2 800
Arvode internrevisor	1 500	1 500
	53 879	53 354
Övriga anställda		
Vicevärdsarvode	24 000	24 000
	24 000	24 000
Sociala kostnader	14 537	14 705
Summa personalkostnader	92 416	92 059
Föreningen har inga anställda.		

QM

Noter		2018	2017
Not 7	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	336 836	336 836
		336 836	336 836
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	94 500	64 283
	Ränteintäkter skattekonto	0	265
		94 500	64 548
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	39 633	38 172
	Ovriga finansiella kostnader	3	0
		39 636	38 172

QK

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 10	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 226 223	13 226 223			
	Omklassificering från pågående nyanläggning					
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 226 223	13 226 223			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-7 637 610	-7 300 774			
	Årets avskrivningar	-336 836	-336 836			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 974 446	-7 637 610			
	Ingående anskaffningsvärde mark	313 810	313 810			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	313 810	313 810			
	Bokfört värde	5 565 587	5 902 423			
	Taxeringsvärde					
	Byggnad	19 990 000	19 990 000			
	Mark	6 535 000	6 535 000			
	Taxeringsvärde totalt	26 525 000	26 525 000			
Not 11	Långfristiga placeringar					
	Andel i HSB Dalarna	500	500			
	Kapitalplacering i HSB Dalarna	4 500 000	4 500 000			
		4 500 500	4 500 500			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	3 245	3 763			
	Skattefordringar	4 298	1 050			
	Betaltjänstkonto	2 550 924	1 896 887			
		2 558 467	1 901 700			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald fastighetsförsäkring	67 452	54 006			
	Förutbetald kabel-TV	6 453	12 929			
	Upplupna ränteintäkter	185 033	90 533			
	Fordran avseende vatten helår 2018	61 426	0			
		320 364	157 468			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	540 195	0	3 423 649	1 845 032	1 057 296
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 057 296	-1 057 296
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			359 000	-359 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-299 246	299 246	
	Årets resultat					741 778
	Belopp vid årets slut	540 195	0	3 483 403	2 842 575	741 778

OK

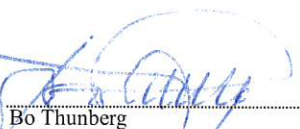
Noter			2018-12-31	2017-12-31	
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek	0,93%	2019-01-28	886 650	1 040 850
	Swedbank hypotek	1,30%	2019-03-28	2 745 000	2 805 000
				3 631 650	3 845 850
	Nästa års amortering beräknas uppgå till			214 200	214 200
	Nästa års låneomsättning (exkl amortering) uppgår till			0	0
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 417 450	3 631 650
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			856 800	856 800
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			2 560 650	2 774 850
Not 16	Övriga kortfristiga skulder				
	Fond för inre underhåll			935 909	883 248
	Källskatt			0	9 533
	Upplupna arbetsgivaravgifter			0	6 782
	Övriga kortfristiga skulder			126 663	143 603
				1 062 572	1 043 166
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupen el			14 800	7 000
	Upplupen värme			104 000	104 000
	Förutbetalda hyror och avgifter			327 310	349 783
	Upplupna räntekostnader			1 643	1 799
	Upplupet revisionsarvode			9 678	8 678
				457 430	471 260
Not 18	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Fastighetsinteckningar			6 992 400	6 992 400

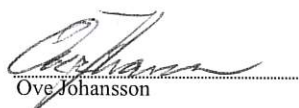
Q4

Mora den 1/4 2019


Mats Bjurström

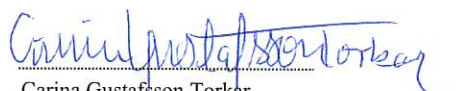

Karin Palmberg Beus

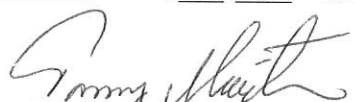

Bo Thunberg


Ove Johansson


Martin Broman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 16/4 2019


Carina Gustafsson Torkar
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hugin i Mora, org.nr. 784400-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hugin i Mora för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hugin i Mora för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mora den 16/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carina Gustafsson Torkar

Av föreningen vald revisor

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.



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Hugin i Mora



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 202 kr/kvm	Arets 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 53 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 532 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 1%	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 181 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 535 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.