



HSB Bostadsrättsförening Hugin i Mora

Org.nr. 784400-1003

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 — 2019-12-31

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 Mälardalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Mälardalarna.

Städningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i maj 2019.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga årliga besiktningen den 4 september 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. I stämman deltog 17 (22) medlemmar.

Årsavgifterna uppgår till genomsnitt 535 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. I avgiften ingår vatten och värme.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Bjurström	ordförande, HSB ledamot
Karin Palmberg Beus	vice ordförande
Bo Thunberg	sekreterare
Ove Johansson	ledamot
Pia Kadfalk	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Karin Palmberg Beus och Pia Kadfalk.

Styrelsen har under året hållit 8 (5) sammanträden.

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

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

cc

Valberedning har varit Monica Levd och Eva Pålsson med Monica Levd som sammankallande.

Vicevärd och HSB ledamot har varit Mats Bjurström.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Omläggning av tre plattgångar
- Montering av 6 nya motorvärmare
- Bredbandsavtal Telia

Planerat underhåll

- Byte till närvarobelysning

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 101 (102). Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga 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 Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen. Under året har 11 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

cc

Antal medlemmar vid årets början	102
Nya medlemmar	11
Medlemmar som lämnat föreningen	12
Antal medlemmar vid årets slut	101

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 912	3 844	3 863	3 825	3 659
Resultat efter finansiella poster, tkr	646	742	1 057	976	-1 270
Avgiftsnivå kr/kvm	535	535	535	535	535
Yttre fond kr/kvm	592	510	501	449	405
Lån kr/kvm	560	532	563	594	626
Soliditet %	62	59	55	50	45
Likviditet i %	120	150	105	144	293
Genomsnittlig skuldränta i %	1,34	1,06	0,99	1,05	1,80

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	540 195	0	3 483 403	2 842 575	741 778
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				741 778	-741 778
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			348 000	-348 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-154 457	154 457	
Årets resultat					646 491
Belopp vid årets slut	540 195	0	3 676 946	3 390 809	646 491

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 390 809
Årets resultat	646 491
Summa till stämmans förfogande	4 037 300

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 037 300
--------------------------------	------------------

Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond	2019	2018
Årets resultat	646 491	741 778
Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan	-348 000	-359 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	154 457	299 246
Årets överskott	452 948	682 024

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

cc



HSB Brf Hugin i Mora

Resultaträkning

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 911 667	3 843 610
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	31 647
Summa rörelseintäkter		3 911 667	3 875 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 816 257	-2 699 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 454	-59 211
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-104 107	-92 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-336 836	-336 836
Summa rörelsekostnader		-3 328 654	-3 188 343
Rörelseresultat		583 013	686 914
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 000	94 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-46 522	-39 636
Summa finansiella poster		63 478	54 864
Årets resultat		646 491	741 778

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

Byggnader och mark

Not 10	<u>5 228 751</u>	<u>5 565 587</u>
	5 228 751	5 565 587

*Summa materiella anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11	<u>6 000 500</u>	<u>4 500 500</u>
	6 000 500	4 500 500

Summa anläggningstillgångar**11 229 251 10 066 087****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12	59 171	973
--------	--------	-----

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13	1 721 196	2 558 467
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>376 965</u>	<u>320 364</u>
----------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

2 157 332	2 879 804
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar**2 157 332 2 879 804****SUMMA TILLGÅNGAR****13 386 583 12 945 891**

cc

**HSB Brf Hugin i Mora**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	540 195	540 195
Fond för yttre underhåll	3 676 946	3 483 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>4 217 141</u>	<u>4 023 598</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 390 809	2 842 575
Årets resultat	646 491	741 778
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>4 037 300</u>	<u>3 584 352</u>
Summa eget kapital	<u>8 254 441</u>	<u>7 607 950</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 334 550	3 417 450
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>3 334 550</u>	<u>3 417 450</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 140 800	214 200
Leverantörsskulder	69 983	186 288
Skatteskuld	31 081	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 106 960	1 062 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 448 768	457 430
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 797 592</u>	<u>1 920 491</u>
Summa skulder	<u>5 132 142</u>	<u>5 337 941</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>13 386 583</u>	<u>12 945 891</u>

cc

**HSB Brf Hugin i Mora****Kassaflödesanalys****2019-12-31****2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 646 491 741 778

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 336 836 336 836

Kassaflöde från löpande verksamhet 983 327 1 078 614**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -114 798 -151 373

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -49 499 -59 005

Kassaflöde från löpande verksamhet 819 030 868 236**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut -156 300 -214 200

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -156 300 -214 200**Årets kassaflöde****662 730****654 036****Likvida medel vid årets början****7 050 924****6 396 887****Likvida medel vid årets slut****7 713 654****7 050 924**

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

**HSB Brf Hugin i Mora****Noter**

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Byggnader	2,5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 428 526 kr. (1 428 526 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Hugin i Mora**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 319 704	3 319 704
Hyror	318 706	311 189
Övriga avgifter	219 800	173 284
Övriga intäkter	163 459	149 435
Bruttoomsättning	<u>4 021 669</u>	<u>3 953 612</u>
 Avsatt till inre fond	 -110 002	 -110 002
	3 911 667	3 843 610
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	0	18 963
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	12 684
	<u>0</u>	<u>31 647</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	560 464	507 097
Reparationer	81 074	93 025
El	141 282	153 998
Uppvärmning	898 489	833 516
Vatten	249 085	247 755
Sophämtning	171 585	166 210
Övriga avgifter	140 892	134 469
Förvaltningskostnader	175 092	171 000
Fastighetsavgift	113 900	86 050
Övriga driftskostnader	129 938	7 514
Planerat underhåll	154 457	299 246
	<u>2 816 257</u>	<u>2 699 880</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	1 856	5 871
Porto och bankavgifter	360	0
Juridiska avgifter	3 493	874
Förluster på hyres- och kundfordringar	5	0
Revisionskostnad	9 597	10 238
Medlems- och styrelseaktiviteter	21 743	0
Medlemsavgift HSB	30 900	30 900
Övriga kostnader	3 500	11 328
	<u>71 454</u>	<u>59 211</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Övriga arvoden	16 633	6 879
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	24 520	24 000
Sociala kostnader	14 954	14 537
	<u>104 107</u>	<u>92 416</u>
 Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	336 836	336 836
	<u>336 836</u>	<u>336 836</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	110 000	94 500
	<u>110 000</u>	<u>94 500</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	46 327	39 633
Räntekostnader kortfristiga skulder	195	3
	<u>46 522</u>	<u>39 636</u>

cc

**HSB Brf Hugin i Mora**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	13 226 223	13 226 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 226 223	13 226 223
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 974 446	-7 637 610
Årets avskrivningar	-336 836	-336 836
Utgående avskrivningar	-8 311 282	-7 974 446
Bokfört värde	4 914 941	5 251 777
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	313 810	313 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 810	313 810
Bokfört värde	313 810	313 810
Summa byggnader och mark	5 228 751	5 565 587
Taxeringsvärde för Stranden 22:1 m.fl. i Mora. Värdeår1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	19 800 000
Byggnad - lokaler	759 000	190 000
	25 759 000	19 990 000
Mark - bostäder hyreshus	7 600 000	5 800 000
Mark - lokaler	851 000	735 000
	8 451 000	6 535 000
Taxeringsvärde totalt	34 210 000	26 525 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
Kapitalplacering i HSB Mälardalarna	6 000 000	4 500 000
	6 000 500	4 500 500



HSB Brf Hugin i Mora

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	59 171	973
	59 171	973

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	7 542	3 245
Skattefordran	0	4 298
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 713 654	2 550 924
	1 721 196	2 558 467

Not 14 Eget kapital	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång		540 195	3 483 403	2 842 575	741 778
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				741 778	-741 778
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			348 000	-348 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			-154 457	154 457	
Årets resultat					646 491
Belopp vid årets slut	0	540 195	3 676 946	3 390 809	646 491

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	170750	1,10%	2022-09-30	2 686 000	60 000
	Stadshypotek AB	283542	1,10%	2022-07-30	789 350	80 800
					3 475 350	140 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 334 550**
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 2 771 350

Ställda säkerheter
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.
Fastighetsinteckningar 6 992 400 6 992 400
varav frigjorda
Summa ställda säkerheter **6 992 400** **6 992 400**

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	140 800	214 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
	140 800	214 200

Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	11 199	0
Fond för inre underhåll	896 783	935 909
Övriga kortfristiga skulder	198 977	126 663
	1 106 960	1 062 572

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	318 172	327 310
Upplupna räntekostnader	1 577	1 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 019	128 477
	448 768	457 430

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



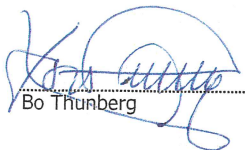
HSB Brf Hugin i Mora

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Mora, 2020-04-02


Bo Thunberg

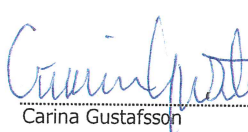

Mats Bjurström


Palmberg-Beus Karin


Pia Kadfalk


Ove Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18


Carina Gustafsson


Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hugin för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

ce

jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hugin för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

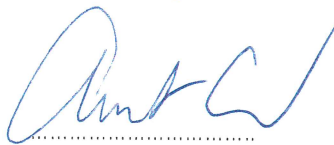
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

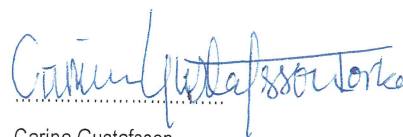
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 18/5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



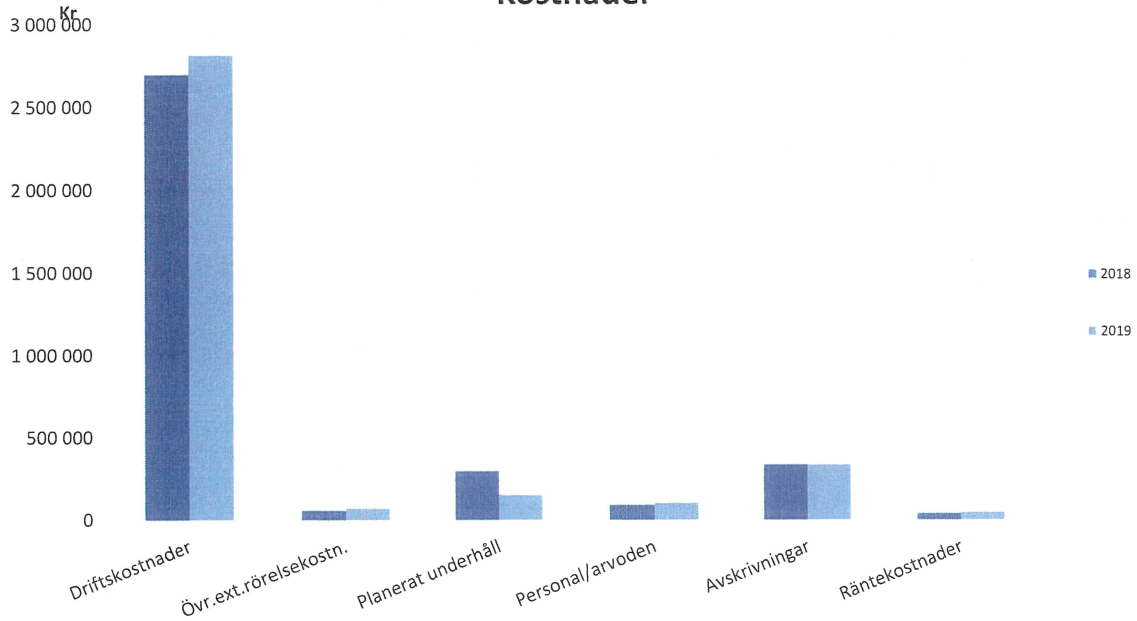
Carina Gustafsson

Av föreningen vald revisor

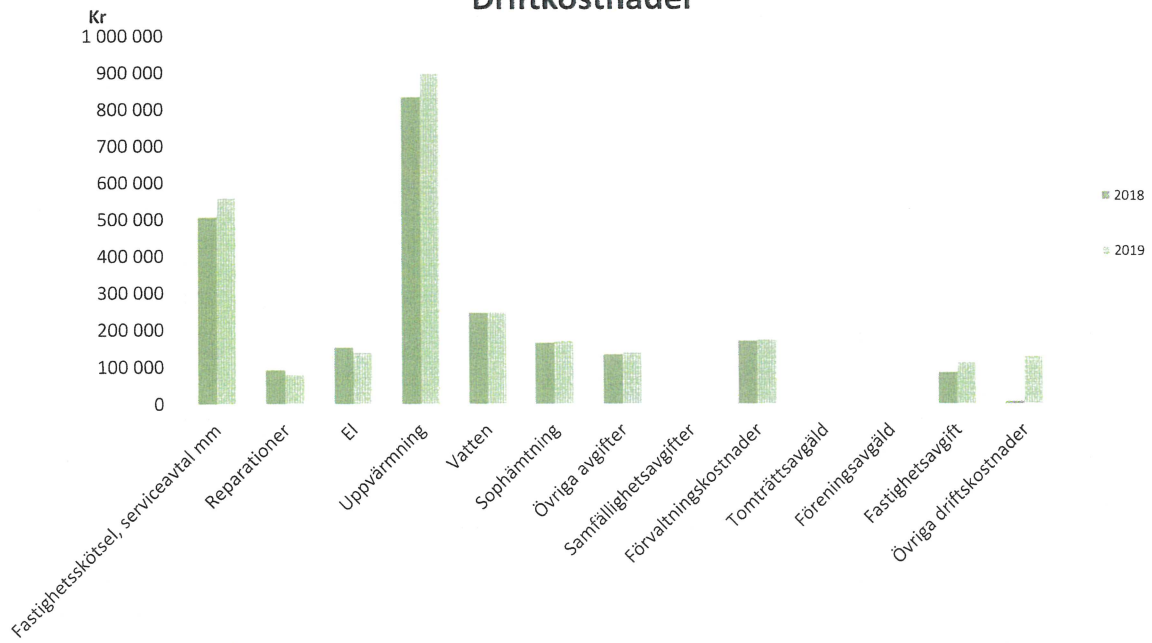


HSB Brf Hugin i Mora

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hugin i Mora



183
KR/KVM
SPARANDE



555
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



1%
RÄNTEKÄNSLIGHET



206
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



535
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 183 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 555 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 206 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.

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.

