

Brf Älven nr 1 i Mora
Org nr 769635-7321

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älven nr 1 i Mora avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor och styrelsens säte är Mora.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2017. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 januari 2022.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid den ordinarie föreningsstämman den 14 februari 2022 redovisades den slutgiltiga kostnaden för föreningens hus, i samband med detta beslutades att påbörja upplåtelsen föreningens bostadslägenheter med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomiska plan intygades den 31 januari och registrerades hos Bolagsverket den 7 februari 2022. På balansdagen hade föreningens samtliga 10 lägenheter upplåtits.

Föreningen har tecknat avtal med Nisses Förvaltnings AB i Sundsvall gällande den ekonomiska förvaltningen och med Gårdsservice i Mora AB gällande den tekniska förvaltningen. Vidare har föreningen tecknat ett avtal med Telia gällande kollektivt fibernätverk.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen tecknade 29 mars 2021 ett totalentreprenadkontrakt med fast pris med Lillskär Produktion AB för att på fastigheten Mora Noret 1:104 uppföra två radhuslängor med sex respektive fyra lägenheter. Byggnationen har gått enligt plan och besiktning skett löpande. Entreprenaden godkändes i sin helhet 5 september 2022 och i samband med det började garantin för entreprenaden att gälla med slutdatum 5 september 2027.

Föreningen tecknade 3 november ett avtal med SBP Kredit AB gällande en bryggfinansiering i avvaktan på slutplaceringen av föreningslånet.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Mora Noret 1:104 med gatuadress Orsälvgatan 15 - 19.

Föreningen omfattar två radhuslängor med sex respektive fyra lägenheter vilka med bostadsrätt.

3 rum och kök	10 st	868 kvm
Totalt bostadsyta uppgår till:		868 kvm

Fastigheterna har under entreprenadtiden varit försäkrad genom entreprenörens Föreningen har i samband med att inflyttningen påbörjades handlat upp en fastighetsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter genom Trygg Hansa.

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2022-02-14

Ola Karlsson	Ledamot, ordförande
Agneta Friestedt	Ledamot
Patric Sandberg Helenius	Ledamot

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma 2022-02-14

Ola Karlsson	Ledamot, ordförande
Agneta Friestedt	Ledamot
Patric Sandberg Helenius	Ledamot

Revisor

Revisorshuset i Uppsala AB med Mats Johansson som huvudansvarig revisor.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i Föreningen har tecknat en VD- och styrelseansvarsförsäkring hos RiskPoint AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Utöver den ordinarie föreningsstämman har föreningen hållit en extra stämma. Styrelsen har under året haft nio protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning	2022-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2019-08-31
Nettoomsättning, tkr	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	0	0	0
Balansomslutning, tkr	50 445	8 597	0	0
Soliditet, %	40	0	0	0

Förändring av eget kapital

Bundet eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Summa bundet eget kapital
Ingående balans, tkr	0	0	0
Inbetalt under året, tkr	20 370	0	20 370
Utgående balans	20 370	0	20 370

Fritt eget kapital

	Balanserad resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående balans, tkr	0	0	0
Årets resultat, tkr	0	56	56
Utgående balans	0	56	56

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat, kr	0
årets resultat, kr	55 689
	55 689

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till yttre reparationsfond avsättes	0
i ny räkning överföres	55 689
	55 689

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning

belopp i tkr

	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
	1		
Nettoomsättning		99	0
Övriga intäkter		<u>13</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-17	0
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar	3	<u>-39</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		56	0
Resultat efter finansiella poster		56	0
Årets resultat		56	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2022-08-31	2021-08-31
<i>belopp i tkr</i>	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	3	<u>31 181</u>	<u>7 795</u>
		31 181	7 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	4	<u>0</u>	<u>25</u>
		0	25
Summa anläggningstillgångar		31 181	7 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9	0
Övriga fordringar		<u>19 110</u>	<u>777</u>
		19 119	777
<i>Kassa och bank</i>		145	0
Summa omsättningstillgångar		19 264	777
Summa tillgångar		50 445	8 597

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2022-08-31	2021-08-31
<i>belopp i tkr</i>	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 370	0
		20 370	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		56	0
		56	0
Summa eget kapital		20 426	0
 Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		6 535	6 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 484	2 037
		30 019	8 597
 Summa skulder		30 019	8 597
 Summa eget kapital och skulder		50 445	8 597

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen i år är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråkstagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

100 år

(Då fastigheten togs i bruk fullt ut först under juli månad påbörjas avskrivningen 2022-07-01.)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter m.m.

	2022-08-31	2021-08-31
Erhållen utdelning dotterbolag	0	6 535
Nedskrivning aktier dotterbolag	0	-6 535
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 795	0
Anskaffning under året	<u>23 425</u>	<u>7 795</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 220	7 795
Avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar	<u>-39</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39	0
Utgående bokfört värde enligt plan	31 181	7 795

Not 4 Andelar i koncernföretag

2022-08-31

2021-08-31

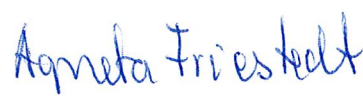
Anskaffningsvärde:

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25	0
Årets inköp	0	6 560
Årets nedskrivning	0	-6 535
Årets försäljning	-25	0
Utgående anskaffningsvärde/bokfört värde	0	25

Mora 2023-02-05



Ola Karlsson
Styrelseordförande



Agneta Friestedt



Patric Sandberg Helenius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-02-10

Revisorshuset i Uppsala AB



Mats Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älven nr 1 i Mora

Org.nr 769635-7321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älven nr 1 i Mora för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 misstag.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älven nr 1 i Mora för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

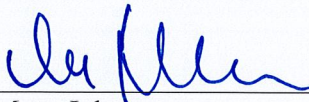
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2023- 02 - 10



Mats Johansson
Auktoriserad revisor