



ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Mörmögärdet i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Mörmogärdet i Skoghall

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mörmögärdet i Skoghall

Org nr 716451-1102

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mörmögärdet i Skoghall

Org nr 716451-1102

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Skoghall, Mörmön 5:58, som stod färdigställd år 1991. Fastigheten består av 14 st byggnader med 76 bostäder på totalt 5 990 m². Föreningen har även 95 st biluppställningsplatser, 1 st bostadsrättslokal på 55 m² som nyttjas som vanlig bostad om 1 RoK samt 3 st uthyrningslokaler på totalt 172 m². Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Under året har föreningen antagit nya stadgar, 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar version 5. Det andra och sista beslutet togs på årsstämman den 16 maj 2018.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Håkan Melin, med Mikael Ramberg som suppleant.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Håkan Melin	ordförande, fritid-studieorg	i tur att avgå
Lars Göran Segerman	vice ordförande	i tur att avgå
Cecilia Ramberg	sekreterare	
Anders Ahl	vice sekreterare	
Patrik Sundell	ledamot	i tur att avgå
Farhad Esmaeili	ledamot	
Joakim Ahl	ledamot	i tur att avgå
Helena Melin	suppleant	i tur att avgå
Emil Kjellin	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Håkan Melin, Joakim Ahl, Lars Göran Segerman och Cecilia Ramberg, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Britt-Marie Melin och Ann-Charlotte Hansson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mörmögärdet i Skoghall

Org nr 716451-1102

Revisorer: Revisorer har varit John Johansson vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Föreningen har även ett energioptimeringsavtal med HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Mikael Ramberg varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, Energiopimeringsavtal
Hammarö Energi	Fjärrvärme
Vattenfall/Fortum	El och Elnät
Hammarö Kommun	Vatten
Com Hem	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Bredband	2006

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har ej utförts under året.

Reparationer: Inga större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Underhåll: Inga större underhåll har utförts under året.

Framtida underhåll: Inom de närmaste åren är det planerat att byta hissmotorer 2019-2020 till en kostnad av 300 000 kr/år. Fasadreparationer 2019-2021 till en kostnad av 500 000 kr/år. Finansieras med egna medel.

Underhållsplan: Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan.

Enligt uppskattning kan stambyte genomföras år 2032 till en kostnad av 8 360 Tkr.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 991 kr/m² och är samma som föregående år, (senaste höjning 2015-10-01 med 3,8%). Styrelsen har beslutat om oförändrad avgift för lägenheter för år 2019. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 200 767 kr. Under året har föreningen amorterat 1 434 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mörmögärdet i Skoghall

Org nr 716451-1102

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 6 (2) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 71 st varav röstberättigade medlemmar 54 st varav HSB Värmland utgör en ..

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	6 208	6 212	6 207	6 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 918	2 110	1 949	1 460
Soliditet, %	11%	9%	6%	4%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	991	991	991	991
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	10 809	11 034	11 252	11 476
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	397	373	388	402

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 152 007		866 097	-1 424 282	2 110 208
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				2 110 208	-2 110 208
Avsättning framtida underhåll enligt budget			298 000	-298 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-150 450	150 450	
Årets resultat					1 918 300
Belopp vid årets utgång	5 152 007	0	1 013 647	538 376	1 918 300

Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	685 926
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	150 450
Avsättning till underhållsfonden enligt budget*	-298 000
Årets resultat	1 918 300
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 456 676

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning

2 456 676

*) Avsättning till underhållsfonden är inte i enlighet med plan då föreningen inte har en uppdaterad underhållsplan.

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

Resultaträkning	2018-01-01 2018-12-31		2017-01-01 2017-12-31	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	6 207 614		6 201 280
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		10 600
Summa rörelseintäkter		6 207 614		6 211 880
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 182 942		-2 062 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 711		-202 315
Personalkostnader och arvode	Not 6	-283 768		-259 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-842 861		-842 861
Summa rörelsekostnader		-3 515 282		-3 366 912
Rörelseresultat		2 692 332		2 844 968
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0		2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-774 032		-734 762
Summa finansiella poster		-774 032		-734 760
Resultat efter finansiella poster		1 918 300		2 110 208
Resultat före skatt		1 918 300		2 110 208
Årets resultat		1 918 300		2 110 208

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 68 931 009 69 771 770

Inventarier och installationer

Not 9 0 2 100

Summa materiella anläggningstillgångar

68 931 009 69 773 870

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

68 931 509 69 774 370

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

300 6 258

Övriga fordringar

Not 11 7 681 11 623

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 105 815 71 472

Summa kortfristiga fordringar

113 796 89 353

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 7 902 482 6 695 174

Summa kassa och bank

7 902 482 6 695 174

Summa omsättningstillgångar

8 016 278 6 784 527

Summa tillgångar

76 947 787 76 558 898

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	5 152 007	5 152 007
Fond för yttre underhåll	1 013 647	866 097
Summa bundet eget kapital	6 165 654	6 018 104

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	538 376	-1 424 282
Årets resultat	1 918 300	2 110 208
Summa fritt eget kapital	2 456 676	685 926

Summa eget kapital	8 622 330	6 704 030
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	65 766 767	67 239 567
Summa långfristiga skulder		65 766 767	67 239 567

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 395 200	1 356 400
Leverantörsskulder		393 815	474 240
Skatteskulder		8 739	9 117
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 466	4 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	757 471	771 013
Summa kortfristiga skulder		2 558 691	2 615 301

Summa skulder		68 325 458	69 854 868
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder		76 947 787	76 558 898
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Fastighetens livslängd bedöms vara 108 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 81 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,0 %/år

Tillkommande utgifter skrivs av med 10 % per år.

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

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

53 401 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2019 som redovisas som kortfristig.

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

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 349 tkr (30 349 tkr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 992 236	5 992 236
	Hysesintäkt lokaler	154 248	151 770
	Hysesintäkt garage och bilplatser	50 676	54 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 454	2 240
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	1 034
		6 207 614	6 201 280
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	10 600
		0	10 600
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-96 366	-102 147
	El	-386 117	-342 829
	Uppvärmning	-714 304	-693 041
	Vatten	-414 593	-424 688
	Renhållning	-116 639	-122 551
	TV, bredband, iptelefoni	-76 897	-76 908
	Serviceavtal	-8 125	-2 684
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 434	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-30 575	-13 014
	Försäkringar	-50 729	-49 096
	Fastighetsskatt	-110 280	-110 280
	Periodiskt underhåll	-150 450	-17 403
	Övriga driftskostnader	-24 433	-107 402
		-2 182 942	-2 062 042
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-150 450	-17 403
		-150 450	-17 403
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 125	-8 763
	Förvaltningskostnader	-121 607	-120 460
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 900	-3 255
	Föreningsverksamhet	0	-4 425
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 365	-10 034
	Förbrukningsinventarier	-2 118	-15 749
	Medlemsavgifter HSB	-35 725	-35 725
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-4 200	0
	Stämma och styrelse	-11 671	-3 904
		-205 711	-202 315
Not 6	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda.		
	Arvode till styrelsen	-37 200	-33 300
	Löner för anställda	-184 800	-162 300
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Sociala avgifter	-59 468	-61 794
		-283 768	-259 694
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-840 761	-840 761
	Maskiner och inventarier	-2 100	-2 100
		-842 861	-842 861

Not 8		Byggnader och mark		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				83 116 116	83 116 116
Ingående anskaffningsvärde mark				877 500	877 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				83 993 616	83 993 616
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-14 221 846	-13 381 085
Årets avskrivningar byggnader				-840 761	-840 761
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-15 062 607	-14 221 846
Utgående bokfört värde				68 931 009	69 771 770
Bokförda värden byggnader				68 053 509	68 894 270
Bokförda värden mark				877 500	877 500
Fastighetsbeteckning:		Mörmon 5:58			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	31 000 000	7 400 000	38 400 000	38 400 000
Lokaler		926 000	108 000	1 034 000	1 034 000
		31 926 000	7 508 000	39 434 000	39 434 000

Not 9		Inventarier och installationer			
Ingående anskaffningsvärden			267 663		267 663
Utgående anskaffningsvärden			267 663		267 663
Ingående avskrivningar			-265 563		-263 463
Årets avskrivningar			-2 100		-2 100
Utgående avskrivningar			-267 663		-265 563
Utgående bokfört värde			0		2 100
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB			500		500
			500		500

Not 11		Övriga fordringar			
Skattekonto			7 681		5 863
Övriga fordringar			0		5 760
			7 681		11 623

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring			51 610		50 729
Förutbetald kabel-TV och bredband			22 425		18 386
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			31 780		2 357
			105 815		71 472

Not 13		Kassa och bank			
Swedbank			7 902 482		6 695 174
			7 902 482		6 695 174

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
HSB Värmland	2019-03-31	3,00%	2019-03-31	1 125 200	155 200
Swedbank	2019-01-15	1,23%	2019-01-15	36 405 923	40 000
Swedbank	2020-02-25	1,80%	2020-02-25	13 800 000	1 200 000
Swedbank	2019-01-15	1,23%	2019-01-15	12 829 559	0
Swedbank	2019-03-15	1,09%	2019-03-15	3 040 085	0
				67 200 767	1 395 200

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **65 805 567**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,51%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 580 800

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 60 224 767

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetslånen innehas med kommunal borgen

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 316	4 531
Övriga kortfristiga skulder	150	0
	3 466	4 531

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	35 450	44 450
Upplupna sociala avgifter	13 683	17 084
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 908	0
Upplupna räntekostnader	128 469	138 552
Upplupen revision	9 125	8 900
Upplupen föreningsavgäld	0	73 900
Upplupen reparationskostnad	38 557	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	476 168	480 134
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 111	7 993
	757 471	771 013

Skoghall 5/5 2019


Håkan Melin


Cecilia Ramberg


Farhad Esmaili

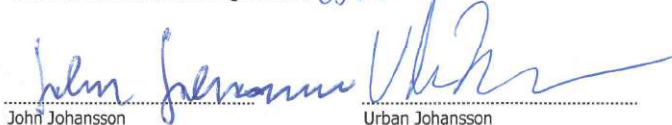

Anders Ahl


Joakim Ahl


Lars Görän Segerman


Patrik Sundell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-05-08


John Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mörmögårdet i Skoghall, org.nr. 716451-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mörmögårdet i Skoghall 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 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristig men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Den auktoriserade revisorns 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, 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.

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 bristerna 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mörmögårdet i

Skoghall 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. Den auktoriserade revisorn 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 fortlopande 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Anmärkning

Stadgeenlig underhållsplan har ej upprättats.

Skoghall den 8 / 5 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



John Johansson
Av föreningen vald revisor

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ARSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

EGNA ANTECKNINGAR

[illegible]