

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF Mosippan i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB BRF Mosippan i Molkom

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 Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom 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 och äger fastigheterna Molkom 1:160 och Molkom 1:458, som stod färdigställd år 1974. Fastigheterna består av 4 hus med sammanlagt 11 trappuppgångar och har adress Krämaregatan 1, 3-10, 12 och 14. Bostäderna har en yta på totalt 5 957,5 m². Föreningen har även 2 lokaler och 55 bilplatser. 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: Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version fem för HSB bostadsrättsföreningar.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2018. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. Dessutom har det hållits en extra stämma den 26 mars 2018 för att ta beslut om nya stadgar. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordföranden, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Britt-Marie Karlsson	ordförande	
Pia Lundberg	vice ordförande	
Niklas Svensson	sekreterare	
Kristina Byström	vice sekreterare	i tur att avgå
Monica Sälgvik	ledamot	i tur att avgå
Maja Hjort	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Monica Sälgvik, Pia Lundberg, Britt-Marie Karlsson och Niklas Svensson två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Christina Larsson, sammankallande och Kerstin Hjort.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

Revisorer: Revisorer har varit Maritha Stråhlman vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Ingvar Edholm varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel energioptimeringsavtal samt avtal för underhållsplan
Fortum	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Karlstad Kommun	Vatten
Molkom Biovärme AB	Fjärrvärme
Telia Sonera	Kabel-TV
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Rumsgivare	2013
Sopsorteringsskåp	2012
Isolering vindar i alla husen	2015
Montering bilspärr	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadseenlig besiktning: Årets stadseenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-11-07.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Ombyggnad porttelefon kostnad 53 tkr, Byte innegivare värme kostnad 30 tkr, byte cirkulationspump kostnad 83 tkr. Tak och balkongbesiktningar kostnad 52 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2018-11-12.

Planerat kommande underhåll: Renovering av balkonger och byte av tak, hänggrännor och stuprör till en kostnad av ca 8 mkr.

Finansiering planeras med egna medel.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 715 kr/m² och är 3 % högre än föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning för 2019 på 3%. Utöver månadsavgiften tillkommer en Kabel-TV avgift på 86 kr. Månadsavgiften innefattar hushållsel, vatten och värme.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 618 120 kr. Under året har föreningen amorterat 121 095 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 15 (16) bostadsrätter överlåts. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 108 st varav röstberättigade medlemmar 97 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

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	4 474	4 360	4 248	4 258
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 182	1 216	1 084	1 030
Soliditet, %	60%	57%	54%	50%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	715	694	680	680
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	943	963	983	1 001
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	441	415	454	400

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	593 500	5 866 732	1 391 766	1 216 107
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 216 107	-1 216 107
Avsättning framtida underhåll enligt plan		797 292	-797 292	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-357 945	357 945	
Årets resultat				1 181 855
Belopp vid årets utgång	593 500	6 306 079	2 168 526	1 181 855



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	2 607 873
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	357 945
Avsättning till underhållsfonden*	-797 292
Årets resultat	1 181 855
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 350 381

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-402 708
Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 947 673

* Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exklusive stammar.

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	4 473 783	4 359 801
Summa rörelseintäkter		4 473 783	4 359 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 386 512	-2 247 431
Övriga externa kostnader	Not 4	-312 895	-318 595
Personalkostnader och arvode	Not 5	-241 531	-222 422
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 992	-258 992
Summa rörelsekostnader		-3 199 930	-3 047 440
Rörelseresultat		1 273 853	1 312 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 625	294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 623	-96 548
Summa finansiella poster		-91 998	-96 254
Resultat efter finansiella poster		1 181 855	1 216 107
Årets resultat		1 181 855	1 216 107



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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	6 945 360	7 204 352
	<u>6 945 360</u>	<u>7 204 352</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

6 945 860	7 204 852
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	4 060	30 541
Not 9	65	2 813
Not 10	<u>197 728</u>	<u>137 580</u>
	201 853	170 934

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	<u>8 009 562</u>	<u>2 005 937</u>
	8 009 562	2 005 937

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>1 813 265</u>	<u>6 332 803</u>
	1 813 265	6 332 803

Summa omsättningstillgångar

10 024 680	8 509 674
-------------------	------------------

Summa tillgångar

16 970 540	15 714 526
-------------------	-------------------



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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	593 500	593 500
Fond för yttre underhåll	6 306 079	5 866 732
Summa bundet eget kapital	6 899 579	6 460 232

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 168 526	1 391 766
Årets resultat	1 181 855	1 216 107
Summa fritt eget kapital	3 350 381	2 607 873

Summa eget kapital	10 249 959	9 068 104
---------------------------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 490 687	5 618 120
Summa långfristiga skulder		5 490 687	5 618 120

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	127 433	121 095
Leverantörsskulder		462 403	221 589
Skatteskulder		6 222	16 177
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	25 755	25 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	608 081	643 711
Summa kortfristiga skulder		1 229 894	1 028 302

Summa skulder		6 720 581	6 646 422
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		16 970 540	15 714 526
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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 70 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 25 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,2 %/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.

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 4 134 tkr.

4 463 tkr av föreningens lån löper ut under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2019 som redovisas som kortfristig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 261 562	4 133 244
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-2 668
	Hysesintäkt bostäder	0	-8 004
	Hysesintäkt lokaler	6 000	15 162
	Hysesintäkt garage och bilplatser	83 800	68 740
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	99 152	99 072
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 614	14 336
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 655	39 919
		4 473 783	4 359 801
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-30 082	-116 098
	El	-447 794	-400 438
	Uppvärmning	-555 490	-736 351
	Vatten	-210 965	-184 782
	Renhållning	-60 393	-60 997
	Bevakningskostnader	-2 808	-1 612
	TV, bredband, iptelefoni	-82 240	-80 353
	Serviceavtal	-2 362	-9 331
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-461 561	-413 445
	Försäkringar	-114 394	-107 226
	Fastighetsskatt	-43 818	-43 873
	Periodiskt underhåll	-357 946	-76 764
	Övriga driftskostnader	-16 659	-16 161
		-2 386 512	-2 247 431
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-8 900	-8 989
	Förvaltningskostnader	-230 877	-228 002
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 101	-12 544
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 375	-6 230
	Förbrukningsinventarier	-2 349	-5 782
	Medlemsavgifter HSB	-43 800	-43 800
	Stämma och styrelse	-2 493	-4 086
	Arrende, hyra, leasing	0	-9 162
		-312 895	-318 595
Not 5 Personalkostnader			
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-124 465	-117 465
	Vicevärdsarvode	-62 004	-60 644
	Övriga personalkostnader	0	-675
	Revisionsarvode	-5 000	-4 920
	Sociala avgifter	-50 062	-38 718
		-241 531	-222 422
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-258 992	-258 992

Not 7	Byggnader och mark			2018-12-31	2017-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader			11 486 294	11 486 294	
	Ingående anskaffningsvärde mark			700 000	700 000	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			12 186 294	12 186 294	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader			-4 981 942	-4 722 950	
	Årets avskrivningar byggnader			-258 992	-258 992	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-5 240 934	-4 981 942	
	Utgående bokfört värde			6 945 360	7 204 352	
	Bokförda värden byggnader			6 245 360	6 504 352	
	Bokförda värden mark			700 000	700 000	
	Bokförda värden markanläggningar			0	0	
	Fastighetsbeteckning:			Molkom 1:458 och Molkom 1:160		
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1974	12 000 000	2 606 000	14 606 000	14 606 000
			12 000 000	2 606 000	14 606 000	14 606 000

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB			500	500

Not 9	Övriga fordringar				
	Skattekonto			65	2 813

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetald försäkring			118 029	114 394
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning			61 950	5 497
	Förutbetald kabel-TV och bredband			17 749	17 689
				197 728	137 580

Not 11	Kortfristiga placeringar				
		Räntesats	Konv.datum		
	Swedbank specialkonto	0,00%	löpande	2 005 937	2 005 937
	SBAB-konto BRF	0,50%	löpande	6 003 625	0
				8 009 562	2 005 937

Not 12	Kassa och bank				
	Swedbank			1 813 265	6 332 802

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,51%	2019-01-16	1 116 875	44 389
SBAB		1,51%	2019-01-16	1 186 561	38 632
Stadshypotek		2,16%	2019-10-30	1 199 500	13 180
Stadshypotek		1,35%	2019-10-30	960 076	10 104
Stadshypotek		1,45%	2020-12-01	1 155 108	21 128
				5 618 120	127 433

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 490 687**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,60%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 509 732
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 980 955
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	8 795 000	8 795 000
Summa ställda säkerheter	8 795 000	8 795 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 562	1 537
Medlemmars inre fond	23 743	24 193
Övriga kortfristiga skulder	450	0
	25 755	25 730

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	75 312	77 537
Upplupna sociala avgifter	20 971	23 297
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	166 681	241 646
Upplupna räntekostnader	12 123	14 237
Upplupen revision	9 125	9 125
Upplupen stämмоvald revisor	5 000	4 920
Förutbetalda årsavgifter och hyror	313 576	272 949
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 293	0
	608 081	643 711

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

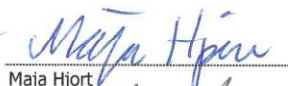
Tak och balkonger kommer att renoveras under 2019 till en beräknad kostnad av ca 8 mkr.
 Reparationer av balkonger kommer att påbörjas vecka 12 och beräknas vara klart vecka 27.
 Offerter är begärda på takrenovering. Förhoppningen är att arbetet kommer igång under hösten 2019.

Molkom 4/3 2019

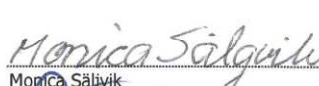

 Britt-Marie Karlsson


 Niklas Svensson


 Kristina Byström


 Maja Hjort


 Pia Lundberg


 Monica Sälqvist


 Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-03-15


 Marita Strålmán
 Revisor vald av föreningsstämman


 Urban Johansson
 Auktoriserad revisor
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom org.nr. 773200-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom 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 revisorssed 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 långfristiga 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 uppger, 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom 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 revisorssed 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 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 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.

Karlstad den 15 / 3 2019



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marita Strålman
Av föreningen vald revisor