

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Mosippan i Molkom
Årsredovisning 2019-01-01 - 2019-12-31



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
299 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
922 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
1%



ENERGIKOSTNAD
215 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
736 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. 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 3 juni 2019. Under verksamhetsåret har 8 st protokollförda styrelsemöten hållits. 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	i tur att avgå
Pia Lundberg	vice ordförande	i tur att avgå
Kristina Byström	sekreterare	
Maja Hjort	v. sekreterare	
Stefan Olsson	ledamot	i tur att avgå
Monica Sälgvik	ledamot	
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	

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

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



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. Från 1 januari 2020 övertar Maria Vallgren som vicevärd.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår. Från januari 2020 har föreningen likvärd försäkring hos Folksam.

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

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-11-26.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

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

Installation av Ferroamp energihub 67 tkr. Balkongrenovering 2,2 mkr och takbyte plus 6 entrétak 4,5 mkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2019-11-26.

Planerat kommande underhåll: 2021 OVK besiktning, rensning ventilationssystem 128 tkr och upprustning lekplats 70 tkr. 2023 investeringar i värmesystemet 350 tkr. Finansiering planeras med egna medel.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 736 kr/m² och är 3 % högre än föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning för 2020 på 2%. Utöver månadsavgiften tillkommer en Kabel-TV avgift på 86 kr. Månadsavgiften innefattar hushållsel, vatten och värme.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 490 687 kr. Under året har föreningen amorterat 127 433 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 23 (15) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 106 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	4 607	4 474	4 360	4 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 004	1 182	1 216	1 084
Soliditet, %	40%	60%	57%	54%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	736	715	694	680
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	922	943	963	983
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	1 665	441	415	454

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	593 500	6 708 787	1 765 818	1 181 855
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 181 855	-1 181 855
Avsättning framtida underhåll enligt plan		1 750 000	-1 750 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-7 527 479	7 527 479	
Årets resultat				-6 003 558
Belopp vid årets utgång	593 500	931 308	8 725 152	-6 003 558

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	2 947 673
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	7 527 479
Avsättning till underhållsfonden*	-1 750 000
Årets resultat	-6 003 558
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 721 594

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 721 594
---	------------------

* Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan.

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

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 607 443	4 473 783
Summa rörelseintäkter		4 607 443	4 473 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 658 237	-2 386 512
Övriga externa kostnader	Not 4	-351 470	-312 895
Personalkostnader och arvode	Not 5	-261 900	-241 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 992	-258 992
Summa rörelsekostnader		-10 530 599	-3 199 930
Rörelseresultat		-5 923 156	1 273 853
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 560	3 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 963	-95 623
Summa finansiella poster		-80 403	-91 998
Resultat efter finansiella poster		-6 003 558	1 181 855
Årets resultat		-6 003 558	1 181 855



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 7	6 686 368	6 945 360
	<u>6 686 368</u>	<u>6 945 360</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**6 686 868** **6 945 860**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	2 326	4 060
Not 9	4 531	65
Not 10	<u>143 241</u>	<u>197 728</u>
	<u>150 098</u>	<u>201 853</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	<u>3 024 122</u>	<u>8 009 562</u>
	<u>3 024 122</u>	<u>8 009 562</u>

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>712 291</u>	<u>1 813 265</u>
	<u>712 291</u>	<u>1 813 265</u>

Summa omsättningstillgångar**3 886 511** **10 024 680****Summa tillgångar****10 573 379** **16 970 540**



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser	593 500	593 500
Fond för yttre underhåll	931 308	6 708 787
Summa bundet eget kapital	1 524 808	7 302 287

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 725 152	1 765 818
Årets resultat	-6 003 558	1 181 855
Summa fritt eget kapital	2 721 594	2 947 673

Summa eget kapital

4 246 401	10 249 959
------------------	-------------------

Skulder***Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 356 409	5 490 687
Summa långfristiga skulder		5 356 409	5 490 687

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	134 278	127 433
Leverantörsskulder		125 464	462 403
Skatteskulder		23 228	6 222
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	23 253	25 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	664 346	608 081
Summa kortfristiga skulder		970 569	1 229 894

Summa skulder

6 326 978	6 720 581
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

10 573 379	16 970 540
-------------------	-------------------

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 24 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.

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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 21,4 % 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.

3 354 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långrfristiga per 2019-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2020 som redovisas som kortfristig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 384 991	4 261 562
	Hysesintäkt lokaler	6 000	6 000
	Hysesintäkt garage och bilplatser	81 600	83 800
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	99 072	99 152
	Övriga intäkter i verksamheten	1 228	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	34 388	16 614
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	164	6 655
		4 607 443	4 473 783
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-39 603	-30 082
	El	-407 865	-447 794
	Uppvärmning	-664 571	-555 490
	Vatten	-207 206	-210 965
	Renhållning	-72 302	-60 393
	Bevakningskostnader	-2 667	-2 808
	TV, bredband, iptelefoni	-78 122	-82 240
	Serviceavtal	0	-2 362
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-459 183	-461 561
	Försäkringar	-118 029	-114 394
	Fastighetsskatt	-67 404	-43 818
	Periodiskt underhåll	-7 527 479	-357 946
	Övriga driftskostnader	-13 806	-16 659
		-9 658 237	-2 386 512
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Extern revisionsarvode	-9 307	-8 900
	Förvaltningskostnader	-266 918	-230 877
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 680	-20 101
	Föreningsverksamhet	-2 036	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 250	-4 375
	Förbrukningsinventarier	-6 890	-2 349
	Medlemsavgifter HSB	-43 800	-43 800
	Stämma och styrelse	-3 589	-2 493
		-351 470	-312 895
Not 5 Personalkostnader			
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-128 956	-124 465
	Vicevärdsarvode	-63 614	-62 004
	Övriga arvoden	-11 875	0
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-52 455	-50 062
		-261 900	-241 531
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-258 992	-258 992

Not 7	Byggnader och mark			2019-12-31	2018-12-31	
	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			-5 240 934	-4 981 942	
	Årets avskrivningar byggnader			-258 992	-258 992	
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan			-5 499 926	-5 240 934	
	Utgående bokfört värde			6 686 368	6 945 360	
	Bokförda värden byggnader			5 986 368	6 245 360	
	Bokförda värden mark			700 000	700 000	
	Fastighetsbeteckning:	Molkom 1:458 och Molkom 1:160				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1974	18 000 000	4 468 000	22 468 000	14 606 000
			18 000 000	4 468 000	22 468 000	14 606 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500	500	
Not 9	Övriga fordringar					
	Skattekonto			4 531	65	
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring			124 521	118 029	
	Förutbetald el, värme, vatten, renhållning			0	61 950	
	Förutbetald kabel-TV och bredband			18 720	17 749	
				143 241	197 728	
Not 11	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Swedbank specialkonto	0,00%	löpande	2 005 937	2 005 937	
	SBAB-konto BRF	0,50%	löpande	1 018 185	6 003 625	
				3 024 122	8 009 562	
Not 12	Kassa och bank					
	Swedbank			712 291	1 813 265	



HSB - där möjligheterna bor

HSB BRF MOSIPPAN I MOLKOM

Org nr 773200-3574

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,76%	2020-01-16	1 072 486	48 051
SBAB		1,76%	2020-01-16	1 147 929	41 816
Stadshypotek		1,45%	2020-12-01	1 133 980	21 128
Stadshypotek		1,15%	2021-10-30	949 972	10 104
Stadshypotek		1,19%	2024-10-30	1 186 320	13 180
				5 490 687	134 279

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 356 408
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,46%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	537 116
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	4 819 292
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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	1 610	1 562
Medlemmars inre fond	21 643	23 743
Övriga kortfristiga skulder	0	450
	23 253	25 755

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	70 518	75 312
Upplupna sociala avgifter	19 882	20 971
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	177 858	166 681
Upplupna räntekostnader	11 811	12 123
Upplupen revision	9 307	9 125
Upplupen stämмоvald revisor	5 000	5 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	369 970	313 576
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 293
	664 346	608 081

Molkom 1,4 2020

Britt-Marie Karlsson
Britt-Marie Karlsson

Kristina Byström
Kristina Byström

Maja Hjort
Maja Hjort

Monica Sälqvist
Monica Sälqvist

Pia Lundberg
Pia Lundberg

Stefan Olsson
Stefan Olsson

Sören Sandman
Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-16

Marita Strållman
Marita Strållman
Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson
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 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 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 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.

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 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 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 på 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.

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 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. 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.

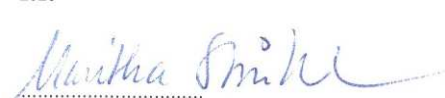
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 16 / 4 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maritha Stråhlman
Av föreningen vald revisor