



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Mörmogärdet i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Mörmogårdet i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
418 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
248 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
10566 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



ENERGIKOSTNAD
248 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
991 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](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mörmogärdet i Skoghall

Org nr 716451-1102

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall 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 med en fastighet i Skoghall, Mörmon 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 bilupställningsplatser, 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: Föreningen har 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar version 5.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2019. Under verksamhetsåret har 5 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Håkan Melin, med Mikael Ramberg som suppleant. Föreningen var inte representerad vid HSB Värmlands fullmäktigemöte den 7 maj 2019.

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

Håkan Melin	ordförande	i tur att avgå
Lars Göran Segerman	vice ordförande	
Cecilia Ramberg	sekreterare	i tur att avgå
Anders Ahl	vice sekreterare	i tur att avgå
Patrik Sundell	ledamot	
Farhad Esmacili	ledamot	i tur att avgå
Joakim Ahl	ledamot	
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.



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/Ellevio AB	El och Elnät
Hammarö Kommun	Vatten
Com Hem	TV, Bredband
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: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.

Reparation av ventilationsfläkt samt byte av don, ca 35 tkr.

Klottersanering, ca 115 tkr.

Underhåll: Inga större underhåll har utförts under året.

Framtida underhåll/investeringar: Inom en 5 års period är det planerat för ny gatubelysning, nya lås till alla allmänna utrymmen, solceller, elstolpar för elbilar samt hiss Spelvägen 21.

Beräknad kostnad ca 1,2 mkr. 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 2020. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 689 167 kr. Under året har föreningen amorterat 1 472 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 år.

**Medlemsinformation**

Under verksamhetsåret har 3 (6) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 73 st varav röstberättigade medlemmar 77 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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	6 212	6 208	6 212	6 207
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 757	1 918	2 110	1 949
Soliditet, %	13%	11%	9%	6%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	991	991	991	991
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	10 566	10 809	11 034	11 252
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	398	397	373	388

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		1 013 647	538 376	1 918 300
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 918 300	-1 918 300
Avsättning framtida underhåll			298 000	-298 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			0	0	
Årets resultat					1 757 084
Belopp vid årets utgång	5 152 007	0	1 311 647	2 158 676	1 757 084



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	2 456 676
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	0
Avsättning till underhållsfonden*	-298 000
Årets resultat	1 757 084
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	3 915 760

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **3 915 760**

*) Avsättning till underhållsfonden följer budget.

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



Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 211 600	6 207 614
Summa rörelseintäkter		6 211 600	6 207 614
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 196 869	-2 182 942
Övriga externa kostnader	Not 4	-211 760	-205 711
Personalkostnader och arvode	Not 5	-279 599	-283 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-840 761	-842 861
Summa rörelsekostnader		-3 528 989	-3 515 282
Rörelseresultat		2 682 611	2 692 332
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 527	-774 032
Summa finansiella poster		-925 527	-774 032
Resultat efter finansiella poster		1 757 084	1 918 300
Resultat före skatt		1 757 084	1 918 300
Årets resultat		1 757 084	1 918 300

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>68 090 248</u>	<u>68 931 009</u>
	68 090 248	68 931 009

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>68 090 748</u>	<u>68 931 509</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	9 183	300
--	-------	-----

Övriga fordringar

Not 9	7 991	7 681
-------	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>95 995</u>	<u>105 815</u>
--------	---------------	----------------

Summa kortfristiga fordringar

<u>113 169</u>	<u>113 796</u>
----------------	----------------

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11	<u>8 800 705</u>	<u>7 902 482</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

<u>8 800 705</u>	<u>7 902 482</u>
------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>8 913 874</u>	<u>8 016 278</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>77 004 622</u>	<u>76 947 787</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 152 007	5 152 007
Fond för yttre underhåll	1 311 647	1 013 647
Summa bundet eget kapital	6 463 654	6 165 654

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 158 676	538 376
Årets resultat	1 757 084	1 918 300
Summa fritt eget kapital	3 915 760	2 456 676

Summa eget kapital**10 379 414** **8 622 330****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	64 255 167	65 766 767
Summa långfristiga skulder		64 255 167	65 766 767

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 434 000	1 395 200
Leverantörsskulder		311 057	393 815
Skatteskulder		9 601	8 739
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	3 640	3 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	611 743	757 471
Summa kortfristiga skulder		2 370 041	2 558 691

Summa skulder**66 625 208** **68 325 458****Summa eget kapital och skulder****77 004 622** **76 947 787**

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 80 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.

65 961 tkr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långfristig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31, förutom den del som kommer att amorteras under år 2020 som redovisas som kortfristig skuld

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 30 349 tkr (30 349 tkr).

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 992 236	5 992 236
	Hysesintäkt lokaler	157 644	154 248
	Hysesintäkt garage och bilplatser	47 700	50 676
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 419	10 454
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 601	0
		6 211 600	6 207 614
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-246 455	-96 366
	El	-411 223	-386 117
	Uppvärmning	-673 505	-714 304
	Vatten	-454 599	-414 593
	Renhållning	-91 661	-116 639
	TV, bredband, iptelefoni	-91 613	-76 897
	Serviceavtal	-8 032	-8 125
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 566	-3 434
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-17 349	-30 575
	Försäkringar	-51 072	-50 729
	Fastighetsskatt	-115 532	-110 280
	Periodiskt underhåll	0	-150 450
	Övriga driftskostnader	-32 262	-24 433
		-2 196 869	-2 182 942
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-150 450
		0	-150 450
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 900	-9 125
	Förvaltningskostnader	-125 465	-121 607
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 443	-9 900
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 658	-11 365
	Förbrukningsinventarier	-8 914	-2 118
	Medlemsavgifter HSB	-35 725	-35 725
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-7 000	-4 200
	Stämma och styrelse	-3 655	-11 671
		-211 760	-205 711
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-32 700	-37 200
	Löner för anställda	-173 475	-184 800
	Övriga arvoden	-3 000	0
	Övriga personalkostnader	-199	0
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Sociala avgifter	-67 925	-59 468
		-279 599	-283 768
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-840 761	-840 761
	Maskiner och inventarier	0	-2 100
		-840 761	-842 861



Not 7 Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31		
Akkumulerade 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		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-15 062 607	-14 221 846		
Årets avskrivningar byggnader		-840 761	-840 761		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-15 903 368	-15 062 607		
Utgående bokfört värde		68 090 248	68 931 009		
Bokförda värden byggnader		67 212 748	68 053 509		
Bokförda värden mark		877 500	877 500		
Fastighetsbeteckning:	Mörmon 5:58				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1992	33 000 000	8 200 000	41 200 000	38 400 000
Lokaler		912 000	176 000	1 088 000	1 034 000
		33 912 000	8 376 000	42 288 000	39 434 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2019-12-31	2018-12-31
Medlemsandel HSB		500	500
		500	500

Not 9 Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		7 991	7 681
		7 991	7 681

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring		52 796	51 610
Förutbetald kabel-TV och bredband		34 397	22 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 802	31 780
		95 995	105 815

Not 11 Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank		8 800 705	7 902 482
		8 800 705	7 902 482

Not 12 Skulder till kreditinstitut				Nästa års	
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
HSB Värmland	2020-03-31	3,00%	2020-03-31	1 125 200	194 000
Swedbank	2020-01-15	1,21%	2020-01-15	36 365 923	40 000
Swedbank	2020-02-25	1,80%	2020-02-25	12 600 000	1 200 000
Swedbank	2020-01-15	1,21%	2020-01-15	12 829 559	0
Swedbank	2020-03-15	1,33%	2020-03-15	3 040 085	0
				65 960 767	1 434 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	64 526 767
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 736 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	58 790 767
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Fastighetslånen innehas med kommunal borgen




Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens kallskatt	3 640	3 316
Övriga kortfristiga skulder	0	150
	3 640	3 466

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	21 350	35 450
Upplupna sociala avgifter	9 535	13 683
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	120 029	51 908
Upplupna räntekostnader	149 904	128 469
Upplupen revision	13 150	9 125
Upplupen reparationskostnad	0	38 557
Förutbetalda årsavgifter och hyror	297 775	476 168
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 111
	611 743	757 471

Skoghall 6,5 2020


Håkan Melin


Cecilia Ramberg


Farhad Esmali


Anders Ahl


Joakim Ahl


Lars Göran Segerman


Patrik Sundell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20


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 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 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 kreditlöslut 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, 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 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 Mörmögårdet i Skoghäll 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 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

Stadseenlig underhållsplan har ej upprättats.

Karlstad den 20 15 2020



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



John Johansson
Av föreningen vald revisor