



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Mörmogärdet i Skoghall



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Mörmögärdet i Skoghall



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
395 kr/kvm



ENERGIKOSTNAD
234 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
10229 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
11%



Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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)



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
991 kr/kvm





HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mörmogärdet i Skoghall

Org nr 716451-1102

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Skoghall får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 29 juni 2020. Under verksamhetsåret har 9 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 15 juni 2020.

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

Håkan Melin	ordförande	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 Esmacili	ledamot	
Joakim Ahl	ledamot	i tur att avgå
Helena Melin	suppleant	i tur att avgå
Lennart Holmqvist	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, Ann-Charlotte Hansson samt Oskar Kalitzki.



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 utförts 19 sept 2020.

Reparationer: Följande större oförutsedda reparationer har ägt rum under året.
Reparation av hiss ca 85 tkr.

Underhåll: Följande större underhåll har utförts under året;

Ny gatubelysning, kostnad ca 61 tkr.

Målningsarbeten tvättstuga, kostnad ca 76 tkr.

Byte av låssystem, kostnad ca 221 tkr.

Föreningen har även, med anledning av HSB Energiincitamentsavtal, installerat solceller under året.

Framtida underhåll/investeringar: Inom en 5 års period är det planerat för renovering av 2 st hissar år 2022 och 2023, beräknad kostnad ca 1 400 tkr. År 2023 planerar man även för nya parkeringsplatser, kostnad ca 50 tkr samt målning av fasader kortsida+balkonger, kostnad ca 1 mkr.

Beräknad kostnad ca 2,45 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 2021. Månadsavgiften innefattar kostnad för uppvärmning och vatten.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 595 567 kr. Under året har föreningen amorterat 2 093 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år. Då har föreningen i slutet av 2020 löst det lån man hade till HSB Värmland på totalt 853 600 kr.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 9 (3) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 73 st varav röstberättigade medlemmar 78 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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	6 208	6 212	6 208	6 212
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 256	1 757	1 918	2 110
Soliditet, %	15%	13%	11%	9%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	991	991	991	991
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	10 229	10 566	10 809	11 034
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	461	398	397	373

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		1 311 647	2 158 676	1 757 084
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				1 757 084	-1 757 084
Avsättning framtida underhåll			298 000	-298 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-358 156	358 156	
Årets resultat					1 255 800
Belopp vid årets utgång	5 152 007	0	1 251 491	3 975 916	1 255 800



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	3 915 760
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	358 156
Avsättning till underhållsfonden*	-298 000
Årets resultat	1 255 800
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	5 231 716

Styrelsen föreslår att balanserat resultat behandlas enligt nedan:

Balanserat resultat överföres i ny räkning **5 231 716**

*) Avsättning till underhållsfonden följer budget.

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



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 208 335	6 211 600
Summa rörelseintäkter		6 208 335	6 211 600
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 483 852	-2 196 869
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 179	-211 760
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-382 297	-279 599
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-840 159	-840 761
Summa rörelsekostnader		-3 949 487	-3 528 989
Rörelseresultat		2 258 847	2 682 611
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 003 048	-925 527
Summa finansiella poster		-1 003 048	-925 527
Resultat efter finansiella poster		1 255 800	1 757 084
Resultat före skatt		1 255 800	1 757 084
Årets resultat		1 255 800	1 757 084

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7, 12	<u>67 250 089</u>	<u>68 090 248</u>
	67 250 089	68 090 248

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****67 250 589 68 090 748****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

	9 356	9 183
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	1 136 458	7 991
-------	-----------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>91 764</u>	<u>95 995</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar**1 237 578 113 169***Kortfristiga placeringar*

Kassa och bank

Not 11	<u>7 670 569</u>	<u>8 800 705</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank**7 670 569 8 800 705****Summa omsättningstillgångar****8 908 147 8 913 874****Summa tillgångar****76 158 736 77 004 622**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	5 152 007	5 152 007
Fond för yttre underhåll	1 251 491	1 311 647
Summa bundet eget kapital	6 403 498	6 463 654

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 975 916	2 158 676
Årets resultat	1 255 800	1 757 084
Summa fritt eget kapital	5 231 716	3 915 760

Summa eget kapital**11 635 214** **10 379 414****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	64 255 167
Summa långfristiga skulder		0	64 255 167

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		63 595 567	1 434 000
Leverantörsskulder		207 474	311 057
Skatteskulder		11 743	9 601
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	23 494	3 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	685 245	611 743
Summa kortfristiga skulder		64 523 523	2 370 041

Summa skulder**64 523 523** **66 625 208****Summa eget kapital och skulder****76 158 736** **77 004 622**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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.

Materiella anläggningstillgångar

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 79 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,0 %/år.

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

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om att lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

Inkomstskatt

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	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 985 699	5 992 236
	Hysesintäkt lokaler	159 504	157 644
	Hysesintäkt garage och bilplatser	43 950	47 700
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 431	4 419
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 751	9 601
		6 208 335	6 211 600
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-169 169	-246 455
	El	-330 507	-411 223
	Uppvärmning	-670 182	-673 505
	Vatten	-451 496	-454 599
	Renhållning	-122 690	-91 661
	TV, bredband, iptelefoni	-130 736	-91 613
	Serviceavtal	-18 955	-8 032
	Hissar serviceavtal & besiktning	-9 175	-3 566
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-16 532	-17 349
	Försäkringar	-52 721	-51 072
	Fastighetsskatt	-119 484	-115 532
	Periodiskt underhåll	-358 156	0
	Övriga driftskostnader	-34 049	-32 262
		-2 483 852	-2 196 869
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-297 281	0
	Underhåll mark och utemiljö	-60 875	0
		-358 156	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 925	-16 900
	Förvaltningskostnader	-127 400	-125 465
	Kostnader överlåtelse och pant	-13 764	-2 443
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 659	-11 658
	Konsulter	-21 125	0
	Förbrukningsinventarier	-8 433	-8 914
	Medlemsavgifter HSB	-35 725	-35 725
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-7 000	-7 000
	Stämma och styrelse	-5 149	-3 655
		-243 179	-211 760
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal.		
	Arvode till styrelsen	-44 200	-32 700
	Löner för anställda	-245 318	-173 475
	Övriga arvoden	0	-3 000
	Övriga personalkostnader	0	-199
	Revisionsarvode	-2 300	-2 300
	Sociala avgifter	-90 479	-67 925
		-382 297	-279 599
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-840 159	-840 761
	Summa avskrivningar	-840 159	-840 761

**Not 7 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31****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	-15 903 368	-15 062 607
Årets avskrivningar byggnader	-840 159	-840 761
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 743 527	-15 903 368

Utgående bokfört värde

67 250 089 68 090 248

Bokförda värden byggnader	66 372 589	67 212 748
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	41 200 000
Lokaler		912 000	176 000	1 088 000	1 088 000
		33 912 000	8 376 000	42 288 000	42 288 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	8 045	7 991
Övriga fordringar	1 128 413	0
	1 136 458	7 991

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	56 990	52 796
Förutbetald kabel-TV och bredband	31 883	34 397
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 891	8 802
	91 764	95 995

Not 11 Kassa och bank

Swedbank	7 670 569	8 800 705
	7 670 569	8 800 705

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2021-01-15	1,25%	2021-01-15	36 325 923	40 000
Swedbank	2021-02-28	1,60%	2021-02-28	11 400 000	1 200 000
Swedbank	2021-03-12	1,21%	2021-03-15	3 040 085	0
Swedbank	2021-01-15	1,25%	2021-01-15	12 829 559	0
				63 595 567	1 240 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 960 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	57 395 567
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Fastighetslånen innehås med kommunal borgen.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	23 494	3 640
	<u>23 494</u>	<u>3 640</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	40 568	21 350
Upplupna sociala avgifter	28 909	9 535
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	121 947	120 029
Upplupna räntekostnader	149 763	149 904
Upplupen revision	13 200	13 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	330 858	297 775
	<u>685 245</u>	<u>611 743</u>

Skoghall den 3,5 2021


Håkan Melin


Cecilia Ramberg


Farhad Esmaili


Anders Ahl



Joakim Ahl


Lars Göran Segerman


Patrik Sundell

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-25


John Johansson
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mörmogårdet i Skoghäll, org.nr. 716451-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mörmogårdet i Skoghäll för år 2020. 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 2020 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. Revisorernas 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 revisions sed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsssed 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 en 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Stadgegentlig underhållsplan har ej upprättats.

Karlstad den 25/5- 2021



Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



John Johansson
Av föreningen vald revisor