



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mörten i Frövi får härmed lämna
årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01—2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2018-01-26.

Föreningen som har sitt säte i Örebro län (Lindesbergs kommun), äger fastigheten Torp 19:1 i Frövi, som byggdes år 1959. Fastighetens värdeår är 1969.

På fastigheten finns 3 bostadshus med adresserna Näsbygatan 3 - 5, Järnvägsgatan 7, Frövi.

Föreningens 54 bostäder fördelar sig enligt följande:

36 st	2 r o k	58,0 m ²
18 st	3 r o k	74,7 m ²

Lägenhetsyta: 3 432,0 m²

Inom föreningen finns 14 lokaler, 12 garageplatser och 14 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Både den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Övriga avtal med leverantör: Telia.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Helreovering	1992
Balkongreovering/fönsterbyte	2004
Lägenhetsdörrar	2016

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 58 (57) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 4 (11) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 1 har skett genom arv.



Styrelsen

Pontus Andersson	ledamot, ordförande
Linus Larsson	ledamot, sekreterare
Iza-Bella Axeke	ledamot
Annika Olofsson	ledamot
Åke Johansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Iza-Bella Axeke och Annika Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Annika Olofsson, Iza-Bella Axeke, Pontus Andersson och Linus Larsson två i förening.

Vicevärd

Vicevärd har varit Desirée Thell genom HSB Mälardalen.

Revisor

Revisor har varit Kjell-Åke Wijk med Anna Funck som suppleant samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Föreningens ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma har varit Iza-Bella Axeke.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-15 i föreningslokalen. På stämman deltog 12 medlemmar.

En extrastämma hölls 2017-03-21, också den i föreningslokalen. 15 medlemmar deltog och frågan som behandlades var antagandet av nya stadgar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen investerat i ny utomhusbelysning i form av pollare längs gångvägarna. Man har även ordnat med en ny kompost.

2016 påbörjades bytet av termostater på samtliga radiatorer i föreningen samt byte av cirkulationspumpar i undercentralen. Detta arbete slutfördes under 2017. Övrigt underhåll som utförts under året är målning av väggar och nytt golv i soprum, nya lysarmaturer i källare och soprum, samt nya brandvarnare i samtliga lägenheter.

Åtgärder som kommer göras inom de närmaste åren är bl.a. målning av träpanel och takplåtar.

Föreningen har en underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2017.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 217 000 kronor. *hw*



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 317 698 kr. Under året har föreningen amorterat 238 972 kr.

Inför 2017 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 1,5 %. Inför 2018 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 718 kr/kvm efter höjningen. Styrelsen bedömer att det krävs regelbundna höjningar av årsavgiften för att klara av löpande underhåll och indexhöjningar.

Budgeten för år 2018 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningen har under året omsatt ett lån från en ränta på 3,36 % till en ny ränta på 1,71 %. Under år 2018 löper ett lån ut 2018-09-30 med ränta 3,71 %. Som ränteläget ser ut nu kommer lånet att placeras till en lägre ränta än tidigare.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen.

Medlemmarna har under året erhållit fortlöpande information av styrelsen.

Föreningen har en egen e-postadress: brf.morten@telia.com

I december ordnade föreningen med luciakaffe för alla medlemmar.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	2 624	2 577	2 520	2 483	2 450
Resultat efter finansiella poster tkr	126	97	335	191	1
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	20%	19%	18%	15%	14%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	711	700	685	670	657
Bankskuld kr/m ²	2 424	2 493	2 560	2 627	2 693
Räntekostnader kr/m ²	60	75	88	92	98
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	89%	92%	108%	110%	113%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	63	62	62	62	54



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 765	1 283 180	602 188	97 307
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			97 307	-97 307
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-366 938	366 938	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		217 000	-217 000	
Årets resultat				126 407
Belopp vid årets slut	196 765	1 133 242	849 433	126 407

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	699 495
Disponerat ur UH-fonden	366 938
Avsatt till UH-fonden	- 217 000
Årets resultat	<u>126 407</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	975 840

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 975 840

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 133 242 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 276 345 kr, se resultaträkningen.

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



HSB Brf Mörten i Frövi

Resultaträkning

2017-01-01
2017-12-312016-01-01
2016-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	2 624 334	2 577 458
Summa rörelseintäkter		2 624 334	2 577 458

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 585 253	-1 627 986
Planerat underhåll		-366 938	-272 170
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-59 894	-59 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-283 471	-264 748
Summa rörelsekostnader		-2 295 556	-2 224 041

Rörelseresultat**328 779****353 417****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 039	3 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-204 411	-259 112
Summa finansiella poster		-202 372	-256 110

Årets resultat**126 407****97 307****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond		-217 000	-213 000
Disposition underhållsfond		366 938	272 170
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		149 938	59 170

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**276 345****156 477**

**HSB Brf Mörten i Frövi****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	9 487 261	9 764 731
Mark	Not 9	157 500	157 500
Installationer	Not 10	54 000	0
		<u>9 698 761</u>	<u>9 922 231</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Placeringar	Not 11	500 000	500 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Summa anläggningstillgångar 10 198 761 10 422 231

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	7 171	6 945
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 112 624	955 307
Aktuell skattefordran		6 002	6 002
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	20 717	11 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>103 484</u>	<u>96 777</u>
		<u>1 249 997</u>	<u>1 076 181</u>

Kassa och bank Not 14 2 792 2 392

Summa omsättningstillgångar 1 252 789 1 078 573

Summa tillgångar 11 451 550 11 500 804^m

**HSB Brf Mörten i Frövi**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	196 765	196 765
Underhållsfond	<u>1 133 242</u>	<u>1 283 180</u>
	1 330 007	1 479 945
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	849 433	602 188
Årets resultat	<u>126 407</u>	<u>97 307</u>
	975 840	699 495
Summa eget kapital	<u>2 305 846</u>	<u>2 179 440</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>8 048 726</u>	<u>8 327 698</u>
	8 048 726	8 327 698
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	268 972	228 972
Fond för inre underhåll	287 116	202 475
Övriga kortfristiga skulder	264 549	269 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	Not 19	
	<u>26 722</u>	<u>25 791</u>
	<u>249 619</u>	<u>267 199</u>
	1 096 978	993 666
Summa skulder	<u>9 145 704</u>	<u>9 321 364</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 451 550</u>	<u>11 500 804</u>

**HSB Brf Mörten i Frövi****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Sophus 2 %

Installationer 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 656 119 kr. (2 656 119 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. *mv*



HSB Brf Mörten i Frövi

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 439 408	2 403 336
Hyror	74 293	74 007
Övriga avgifter	140 168	131 918
Övriga intäkter	9 082	8 411
Bruttoomsättning	<u>2 662 951</u>	<u>2 617 672</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-153
Hyesbortfall	-11 221	-12 665
Avsatt till inre fond	-27 396	-27 396
	<u>2 624 334</u>	<u>2 577 458</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	305 798	335 052
Reparationer	140 047	151 035
El	63 881	65 637
Uppvärmning	385 231	401 822
Vatten	128 363	99 232
Sophämtning	77 720	77 557
Övriga avgifter	62 132	61 715
Förvaltningskostnader	170 270	246 242
Fastighetsavgift	28 230	28 230
Övriga driftskostnader	<u>223 581</u>	<u>161 464</u>
	<u>1 585 253</u>	<u>1 627 986</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 600	41 600
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	0	276
Sociala kostnader	<u>12 294</u>	<u>12 261</u>
	<u>59 894</u>	<u>59 137</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	277 471	264 748
Installation, belysning	6 000	
	<u>283 471</u>	<u>264 748</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 028	2 789
Ränteintäkter skattekonto	0	128
Övriga finansiella intäkter	11	85
	<u>2 039</u>	<u>3 002</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	204 411	259 112
	<u>204 411</u>	<u>259 112</u>



HSB Brf Mörten i Frövi

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 489 526	17 535 744
Årets investeringar	-	1 272 425
Årets utrangering	-	-318 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 489 526	18 489 526
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 724 794	-8 778 690
Årets utrangering	-	318 643
Årets avskrivningar	-277 471	-264 748
Utgående avskrivningar	-9 002 265	-8 724 795
Bokfört värde	9 487 261	9 764 731
Taxeringsvärde för Torp 19:1 i Frövi. Värdeår 1969.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 600 000	7 600 000
Byggnad - lokaler	27 000	27 000
	7 627 000	7 627 000
Mark - bostäder hyreshus	1 680 000	1 680 000
Mark - lokaler	12 000	12 000
	1 692 000	1 692 000
Taxeringsvärde totalt	9 319 000	9 319 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	157 500	157 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 500	157 500
Bokfört värde	157 500	157 500
Not 10 Installationer		
Årets investeringar	60 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	0
Årets avskrivningar	-6 000	0
Utgående avskrivningar	-6 000	0
Bokfört värde	54 000	0
Not 11 Placeringar		
HSB Mälardalen, specialinlåning. Löptid 2018-11-15, ränta 0,4 %	500 000	500 000
	500 000	500 000



HSB Brf Mörten i Frövi

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 171	6 945			
	<u>7 171</u>	<u>6 945</u>			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	19 821	10 707			
Övriga fordringar	896	443			
	<u>20 717</u>	<u>11 150</u>			
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa	2 792	2 392			
	<u>2 792</u>	<u>2 392</u>			
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	196 765	1 283 180	602 188	97 307
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				97 307	-97 307
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-366 938	366 938	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			217 000	-217 000	
Årets resultat					126 407
Belopp vid årets slut	0	196 765	1 133 242	849 433	126 407
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	120083	1,74%	2019-10-30	2 095 632	47 628
Stadshypotek AB	187812	1,48%	2021-09-30	2 022 424	21 344
Stadshypotek AB	239485	1,71%	2022-07-30	2 756 110	40 000
Stadshypotek AB	956439	3,71%	2018-09-30	1 443 532	160 000
				<u>8 317 698</u>	<u>268 972</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 048 726
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 972 838
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				12 495 000	12 495 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				<u>12 495 000</u>	<u>12 495 000</u>
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				268 972	228 972
				<u>268 972</u>	<u>228 972</u>
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 094	11 811
Källskatt				14 508	13 980
Övriga kortfristiga skulder				120	0
				<u>26 722</u>	<u>25 791</u>
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				210 168	226 667
Upplupna räntekostnader				10 238	17 194
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				29 213	23 338
				<u>249 619</u>	<u>267 199</u>



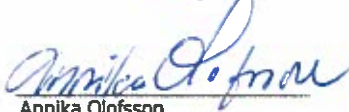
HSB Brf Mörten i Frövi

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Örebro, 2018-02-27


Annika Olofsson

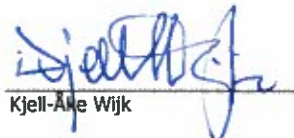

Iza-Bella Axeke


Åke Johansson


Linus Larsson


Pontus Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-01


Kjell-Åke Wijk
Av stämman vald revisor


Helene Malmgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mörten i Frövi, org.nr. 716411-5318

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörten i Frövi för år 2017.

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 2017 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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. *HW*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mörten i Frövi för år 2017 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Örebro den 1 / 3 2018



Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kjell-Åke Wijk

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Mörten i Frövi

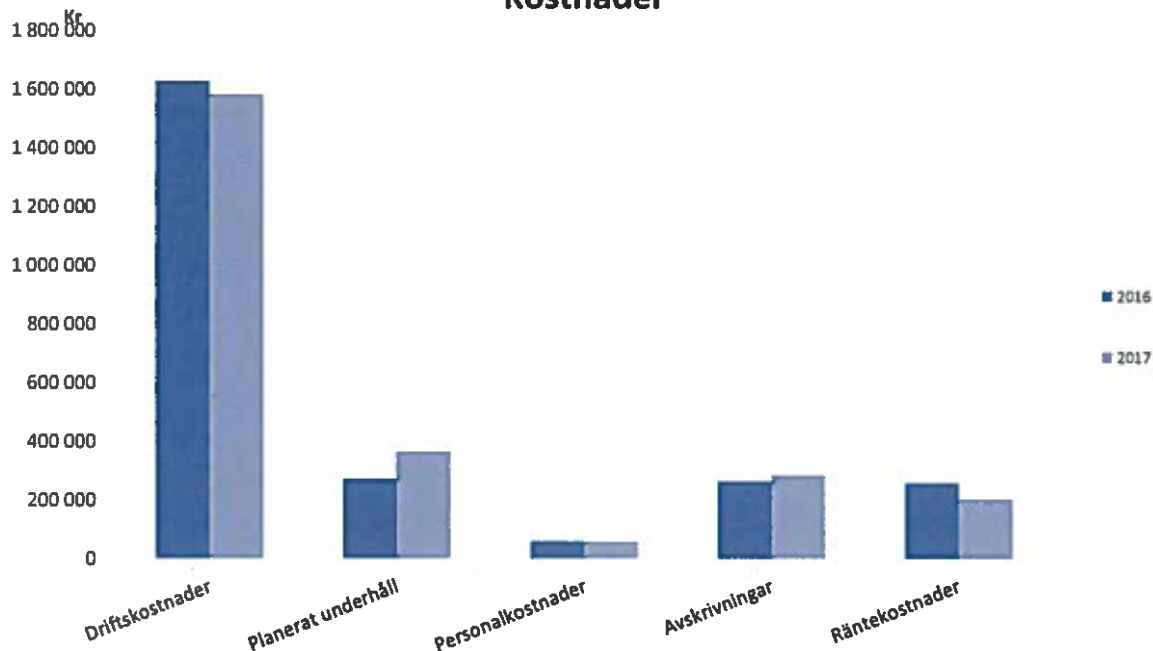
Likviditetsanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	1 457 699	2 585 764
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	2 624 334	2 577 458
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 039	3 002
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av korta skulder	63 312	0
Upptagande av nya lån	0	0
Övriga inbetalningar	0	0
Summa årets inflöde	2 689 685	2 580 460
Utbetalningar		
Driftskostnader	-1 585 254	-1 627 986
Underhåll enligt plan	-366 938	-272 170
Personalkostnader	-59 894	-59 137
Köp av anläggningstillgångar	-60 000	-978 532
Räntekostnader (finansiella kostnader)	-204 411	-259 112
Ökning av fordringar	-16 500	-36 759
Minskning av korta skulder	0	-245 858
Amortering av lån	-238 972	-228 972
Övriga utbetalningar	0	0
Summa årets utflöde	-2 531 969	-3 708 526
Summan av kassaflödet	157 716	-1 128 066
Likvida medel vid årets slut	1 615 416	1 457 699



HSB Brf Mörten i Frövi

Kostnader



Driftkostnader

