HSB brf Mörten i Frövi
Org.nr. 716411-5318

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 m²
18 st	3 r o k	74,7 m²

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
Helrenovering	1992
Balkongrenovering/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.

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/m²	711	700	685	670	657
Bankskuld kr/m²	2 424	2 493	2 560	2 627	2 693
Räntekostnader kr/m²	60	75	88	92	98
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	89%	92%	108%	110%	113%
Avsättning underhållsfond kr/m²	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 årstämma			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	126 407
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.

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 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**

allabrf.se

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
		9 698 761	9 922 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Placeringar	Not 11	500 000	500 000
		500 000	500 000
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		103 484	96 777
		1 249 997	1 076 181
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**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

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

allabrf.se

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.

allabrf.se

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	2 662 951	2 617 672
	Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-153
	Hyresbortfall	-11 221	-12 665
	Avsatt till inre fond	-27 396	-27 396
		2 624 334	**2 577 458**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, 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	223 581	161 464
		1 585 253	**1 627 986**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 600	41 600
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	0	276
	Sociala kostnader	12 294	12 261
		59 894	**59 137**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	277 471	264 748
	Installation, belysning	6 000	
		283 471	**264 748**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	2 028	2 789
	Ränteintäkter skattekonto	0	128
	Övriga finansiella intäkter	11	85
		2 039	**3 002**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	204 411	259 112
		204 411	**259 112**

allabrf.se

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**

allabrf.se

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
		7 171	**6 945**
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	19 821	10 707
	Övriga fordringar	896	443
		20 717	**11 150**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	2 792	2 392
		2 792	**2 392**

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 årstämma				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	Lånenummer	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
				8 317 698	268 972

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

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

Fastighetsinteckningar	12 495 000	12 495 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	**12 495 000**	**12 495 000**

Not 17	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	268 972	228 972
		268 972	**228 972**
Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	12 094	11 811
	Källskatt	14 508	13 980
	Övriga kortfristiga skulder	120	0
		26 722	**25 791**
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
		249 619	**267 199**

allabrf.se

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

Helène Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

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. Revisorernas 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.

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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 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 Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kjell-Åke Wijk
Av föreningen vald revisor

Org Nr: 716411-5318

Bilaga 1

HSB Brf Mörten i Frövi

Likviditetsanalys

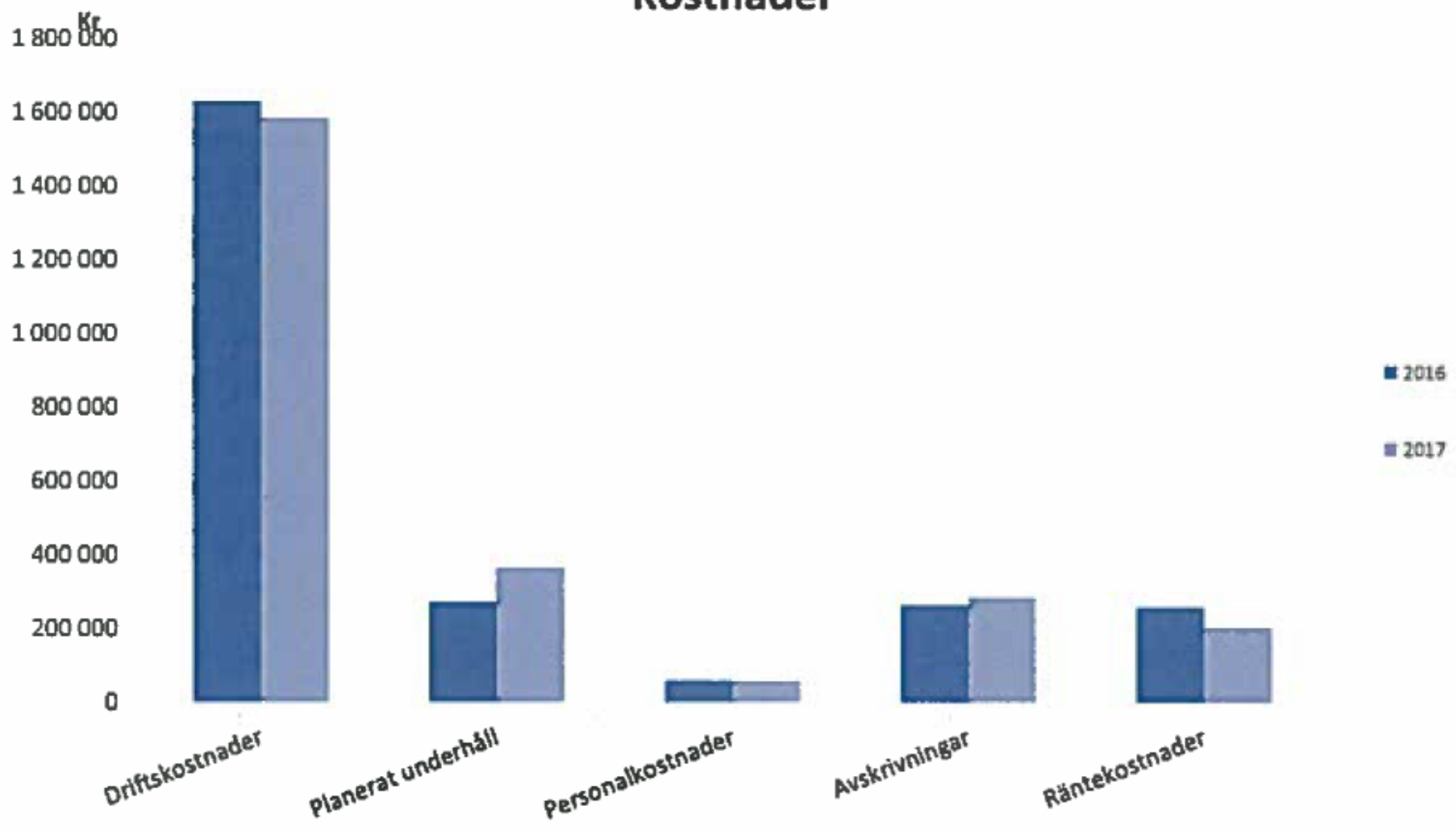
Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel vid årets början (inkl föreningens underkonto)	**1 457 699**	**2 585 764**
Inbetalningar		
Avgifter och hyror (rörelseintäkter)	2 624 334	2 577 458
Ränteintäkter (finansiella intäkter)	2 039	3 002
Minskning av fordringar	0	0
Ökning av korta skulder	63 312	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**

allabrf.se

Org Nr: 716411-5318

HSB Brf Mörten i Frövi

Kostnader



Driftkostnader

