allabrf.se

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mörten i Frövi får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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 m^2

Inom föreningen finns 14 lokaler, 12 garageplatser och 14 parkeringsplatser. Under året har gästparkeringar gjorts om till 11 st parkeringsplatser utan el.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Protector Försäkring där även bostadsrättstillägget ingår.

Föreningen har utfört stadgeenlig fastighetsbesiktning 2018-06-28.

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 5 (4) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 1 har skett genom arv.

Styrelsen

Pontus Andersson	ledamot, ordförande
Linus Larsson	ledamot, sekreterare
Iza-Bella Axeke	ledamot
Annika Olofsson	ledamot
Sara Rosén	ledamot (avgått juli 2018)
Segita Mikeniene	ledamot (avgått juli 2018)
Åke Johansson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

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

Styrelsen har under året hållit 9 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 2018-05-22 i föreningslokalen. På stämman deltog 13 medlemmar.

Underhåll och investeringar
Under året har föreningen installerat nytt expansionskärl med avgasare till undercentralen. Bytt 6 st brandluckor. Målat skorstenshuvar, takfot, vindskivor, fönsterbläck, foder runt garagedörrar, murputs vid garage samt alla plåtdörrar i markplan. Föreningen har också bytt till tre nya torkskåp. Avloppsrör i källaren Näsbygatan 5B som orsakat stopp under flera års tid, har bytts ut.

Föreningen har en underhållsplan, vilken har uppdaterats under 2018.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 176 000 kronor.

Ekonomi
Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 048 726 kr. Under året har föreningen amorterat 268 972 kr.

Inför 2018 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 1 %. Inför 2019 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 1 %. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 725 kr/kvm efter höjningen. Styrelsen bedömer att det krävs regelbundna höjningar av årsavgiften för att klara av löpande underhåll och indexhöjningar.

Budgeten för år 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

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 från styrelsen.

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

I december ordnade föreningen med adventskaffe för alla medlemmar.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Nettoomsättning tkr	2 664	2 624	2 577	2 520	2 483
Resultat efter fin. poster tkr	-39	126	97	335	191
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	21%	20%	19%	18%	15%
Årsavgifter bostäder kr/m²	718	711	700	685	670
Bankskuld kr/m²	2 345	2 424	2 493	2 560	2 627
Räntekostnader kr/m²	47	60	75	88	92
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	86%	89%	92%	108%	110%
Avsättning underhållsfond kr/m²	51	63	62	62	62

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 765	1 133 242	849 433	126 407
Omföring av årets resultat enl årsstämma			126 407	-126 407
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-627 150	627 150	
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		176 000	-176 000	
Årets resultat				-38 836
Belopp vid årets slut	**196 765**	**682 092**	**1 426 990**	**-38 836**

allabrf.se

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande	
Rörelseintäkter (+)	2 663 944
Rörelsekostnader (-)	-2 544 789
Finansiella poster (-)	-157 992
Årets resultat	**-38 836**
Avskrivningar (+)	283 442
Planerat underhåll (+)	627 150
Jämförelsestörande poster (+-)	0
Årets sparande	**871 756**

Årets sparande per kvm total yta	252

Högt eller lågt sparande?
Hög >250kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	975 840
Disponerat ur UH-fonden	627 150
Avsatt till UH-fonden	- 176 000
Årets resultat	- 38 836
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 388 153

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 388 153

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 682 092 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 412 314 kr, se resultaträkningen.

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

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 663 944	2 624 334
Summa rörelseintäkter		**2 663 944**	**2 624 334**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 578 469	-1 585 253
Planerat underhåll		-627 150	-366 938
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-55 727	-59 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-283 442	-283 471
Summa rörelsekostnader		-2 544 789	-2 295 556
Rörelseresultat		**119 156**	**328 779**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	2 028	2 039
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-160 020	-204 411
Summa finansiella poster		-157 992	-202 372
Årets resultat		**-38 836**	**126 407**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-176 000	-217 000
Disposition underhållsfond		627 150	366 938
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		451 150	149 938
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**412 314**	**276 345**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	9 209 819	9 487 261
Mark	Not 9	157 500	157 500
Inventarier	Not 10	48 000	54 000
		9 415 319	9 698 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Placeringar	Not 11	500 000	500 000
		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		9 915 319	10 198 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	111	7 171
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		951 014	1 112 624
Aktuell skattefordran		6 002	6 002
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	29 845	20 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 337	103 484
		1 092 309	1 249 997
Kassa och bank	Not 14	1 113	2 792
Summa omsättningstillgångar		1 093 422	1 252 789
Summa tillgångar		**11 008 741**	**11 451 550**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
Bundet eget kapital			
Insatser		196 765	196 765
Underhållsfond		682 092	1 133 242
		878 857	1 330 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 426 990	849 433
Årets resultat		-38 836	126 407
		1 388 153	975 840
Summa eget kapital		2 267 010	2 305 846
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 779 754	8 048 726
		7 779 754	8 048 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	268 972	268 972
Leverantörsskulder		82 386	287 116
Fond för inre underhåll		273 520	264 549
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	24 647	26 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	312 452	249 619
		961 977	1 096 978
Summa skulder		8 741 731	9 145 704
Summa eget kapital och skulder		**11 008 741**	**11 451 550**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-38 836	126 407
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	283 442	283 471
Kassaflöde från löpande verksamhet	244 606	409 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 921	-16 500
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-135 001	63 312
Kassaflöde från löpande verksamhet	105 683	456 689
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-60 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-268 972	-238 972
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-268 972	-238 972
Årets kassaflöde	**-163 289**	**157 717**
Likvida medel vid årets början	**1 615 416**	**1 457 699**
Likvida medel vid årets slut	**1 452 127**	**1 615 417**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

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.

Skulder till kreditinstitut
Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

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		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 463 852	2 439 408
	Hyror	99 795	74 293
	Övriga avgifter	141 912	140 168
	Övriga intäkter	1 916	9 082
	Bruttoomsättning	2 707 475	2 662 951
	Hyresbortfall	-16 135	-11 221
	Avsatt till inre fond	-27 396	-27 396
		2 663 944	**2 624 334**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	335 233	305 798
	Reparationer	96 434	140 047
	El	63 776	63 881
	Uppvärmning	388 537	385 231
	Vatten	141 354	128 363
	Sophämtning	82 985	77 720
	Övriga avgifter	66 859	62 132
	Förvaltningskostnader	175 039	170 270
	Fastighetsavgift	28 230	28 230
	Övriga driftskostnader	200 022	223 581
		1 578 469	**1 585 253**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	39 200	42 600
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Sociala kostnader	11 327	12 094
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
		55 727	**59 894**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	277 442	277 471
	Installation, belysning	6 000	6 000
		283 442	**283 471**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	2 028	2 028
	Övriga finansiella intäkter	0	11
		2 028	**2 039**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	160 020	204 411
		160 020	**204 411**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	18 489 526	18 489 526
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 489 526	18 489 526
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 002 265	-8 724 794
	Årets avskrivningar	-277 442	-277 471
	Utgående avskrivningar	-9 279 707	-9 002 265
	Bokfört värde	**9 209 819**	**9 487 261**
	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	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	60 000	0
	Årets investeringar	0	60 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 000	60 000
	Ingående avskrivningar	-6 000	0
	Årets avskrivningar	-6 000	-6 000
	Utgående avskrivningar	-12 000	-6 000
	Bokfört värde	**48 000**	**54 000**
Not 11	**Placeringar**		
	HSB Mälardalen, specialinlåning. Löptid 2019-11-15, ränta 0,40 %	500 000	500 000
		500 000	**500 000**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 12	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	111	7 171
		111	**7 171**
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	28 935	19 821
	Övriga fordringar	910	896
		29 845	**20 717**
Not 14	**Kassa och bank**		
	Handkassa	1 113	2 792
		1 113	**2 792**

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	196 765	1 133 242	849 433	126 407
Omföring av årets resultat enligt årstämma			126 407	-126 407
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-627 150	627 150	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		176 000	-176 000	
Årets resultat				-38 836
Belopp vid årets slut	**196 765**	**682 092**	**1 426 990**	**-38 836**

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	120083	1,74%	2019-10-30	2 048 004	47 628
Stadshypotek AB	187812	1,48%	2021-09-30	2 001 080	21 344
Stadshypotek AB	239485	1,71%	2022-07-30	2 716 110	40 000
Stadshypotek AB	956439	1,88%	2023-09-30	1 283 532	160 000
				8 048 726	268 972

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**7 779 754**
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	6 703 866

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	12 495 000	12 495 000
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	268 972
		268 972	**268 972**
Not 18	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	11 327	12 094
	Källskatt	13 260	14 508
	Övriga kortfristiga skulder	60	120
		24 647	**26 722**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	200 726	210 168
	Upplupna räntekostnader	9 987	10 238
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 739	29 213
		312 452	**249 619**

allabrf.se

HSB Brf Mörten i Frövi

Noter **2018-12-31** **2017-12-31**

Frövi, 2019-04-29

Annika Olofsson

Iza-Bella Axeke

Åke Johansson

Linus Larsson

Pontus Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-02

Kjell-Åke Wijk
Av stämman vald revisor

Helene Mallgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mörten för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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 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 för år 2018 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 2 / 5 2019

Heléne Maijgren
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

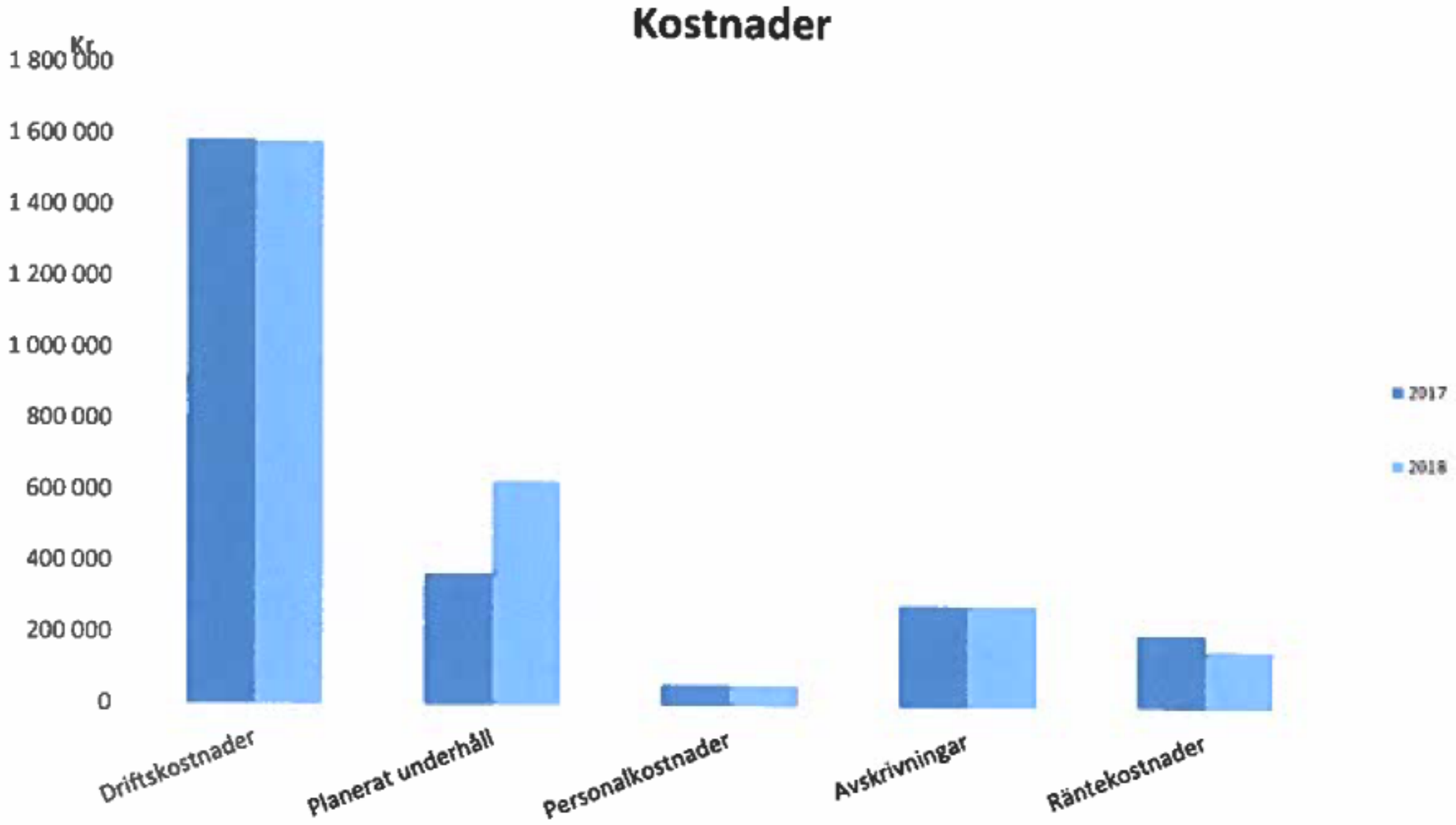
Kjell-Åke Wijk
Av föreningen vald revisor

allabrf.se

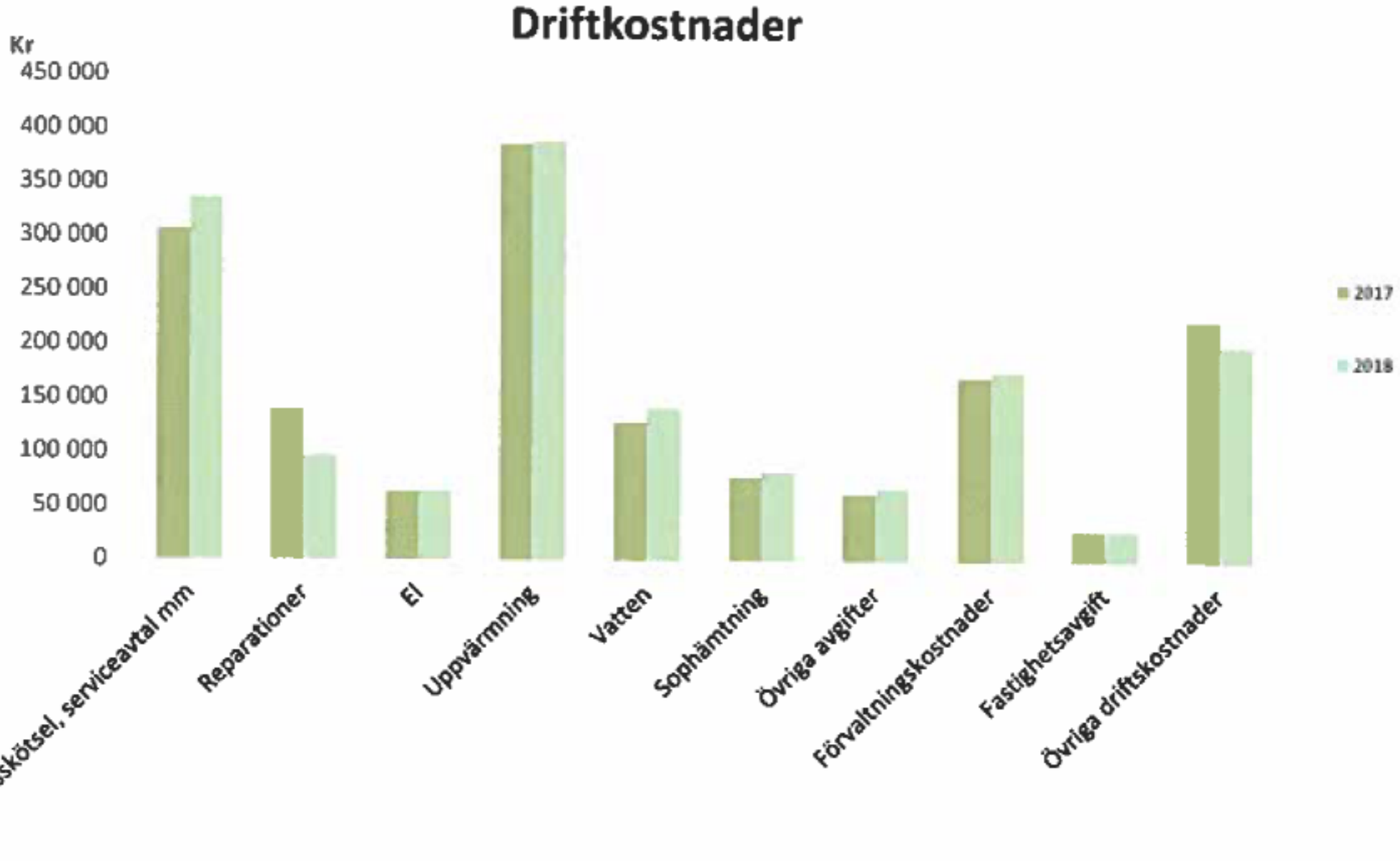
Org Nr: 716411-5318

HSB Brf Mörten i Frövi

Kostnader



Driftkostnader



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Mörten i Frövi

252
KR/KVM
SPARANDE

2324
KR/KVM
SKULDSÄTTNING

3%
RÄNTEKÄNSLIGHET

171
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

Nej
TOMTRÄTT

12

718
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 252 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
Skuldsättning 2324 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
Energikostnad 171 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
Årsavgift 718 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.