



HSB - där möjligheterna bär

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Nyköping

Org.nr. 719000-2340

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-08-31

föreningens 53:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköping som färdigställdes år 1964 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 oktober 2017. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 februari 2017. På stämman deltog 75 medlemmar varav 45 var röstberättigade.

Extra stämma hölls den 2 mars 2017. På stämman deltog 35 medlemmar varav 26 var röstberättigade. Stämman beslutade att fastställa stadgar enligt förslag och anta HSB normalstadgar vers 5.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Anders Blomqvist	Ordförande,	avgick 170622
Camilla Bratt	Vice ordförande	i tur att avgå, ordförande fr 170919
Elsie Eriksson	Sekreterare	i tur att avgå
Sune Norman	Ledamot	vald t o m 2019
Josephine Andersson		
Bergman	Ledamot	vald t o m 2019
Johan Grönblad	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Rolf Sundblad	Suppleant	i tur att avgå, ordinarie från 170622
Örjan Blomberg	Suppleant	i tur att avgå
Eleonor Jonsson	Suppleant	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Anders Blomqvist, Elsie Eriksson, Camilla Bratt och Josephine Andersson Bergman två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Björn Thunberg med Sonny Eriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Anders Blomqvist och Elsie Eriksson som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Valberedning

Valberedningen har varit Sten Mörk, sammankallande, Märten Attlegård och Ingegerd Trozell.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Morkullan 1 och Stormfågeln 2 i Nyköpings kommun med adress Erikslundsvägen 1 – 11. Husen färdigställdes år 1964 och innehåller 163 bostäder om 12 200,5 m², och 158 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

30 st.	1 rum och kök
36 st.	2 rum och kök
56 st.	3 rum och kök
36 st.	4 rum och kök
5 st.	5 rum och kök

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

Byte av hissar	2017
Byte utomhusbelysning	2016
Fönsterbyte	2015
Passersystem, Postboxar	2014
Reparation av branddörrar, förbättring av brandcellsindelningen i trapphusen	2013
Byte tak på carportar	2013
Källarutrymmen har målats	2012
Byte källardörrar och entrépartier	2012
Renovering av parkeringsdäck	2011
Byte maskiner i tvättstugor	2009
Omläggning asfalt	2009
Byte ventilationsfläktar	2009
Balkongrenovering	2000
Stambyte	1996
Renovering badrum	1996

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland AB	Teknisk förvaltning

Lenanders Fastighetsf	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
ComHem AB	TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har Joakim Mård fungerat fram till april 2017, sen har Niklas Rehnström övertagit den rollen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-05-23 av styrelsen. Härvid har konstaterats att tak i entréer och lekplatsutrustningen behöver målas samt att entrédörrar och carportar behöver oljas in.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är byte av alla hissar samt byte av fjärrvärmecentraler. Under året har även till- och frånluftsaggregatet bytts ut på Erikslundsvägen 3.

Föreningens 24-åriga underhållsplan upprättades ursprungligen 2008 och reviderades 2013-06-24. Planen ligger till grund för styrelsen beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan är byte av belysning i trapphus, brandtrappa och källare.

Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till Bredbandbolaget och ComHem. Medlemmarna kan teckna avtal om telefoni och bredband med dem. Kabel-tv finns.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 208 varav 159 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Vid beviljad andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren.



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	6 770 928	6 770 928	6 733 755	6 346 620	6 346 620
Årets resultat	1 325 070	1 655 420	1 490 221	922 479	-152 492
Balansomslutning	28 486 169	27 144 413	26 120 240	15 088 995	14 439 965
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	555	555	552	520	520
Driftkostnad, kr/kvm *	381	379	370	377	379
Ränta, kr/kvm *	24	27	26	25	28
Lån, kr/kvm *	1 493	1 525	1 556	759	775
Fond för yttre underhåll	4 101 403	3 766 382	2 363 096	1 485 729	1 212 382
Likviditet %	130%	322%	229%	194%	
Soliditet %	29%	25%	20%	25%	

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Från och med 2015 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-10-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 555 kr/m²

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	990 801	3 766 382	455 300	1 655 420	6 867 903
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 655 420	-1 655 420	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		892 000	-892 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-556 979	556 979		0
Årets resultat				1 325 070	1 325 070
Belopp vid årets utgång	990 801	4 101 403	1 775 699	1 325 070	8 192 973



Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 775 699
Årets resultat	1 325 070
Summa till stämmans förfogande	3 100 769

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 100 769
-----------------------------------	-----------

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 349 251	7 353 881
Summa rörelseintäkter		7 349 251	7 353 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 024 612	-4 024 865
Övriga externa kostnader	4	-448 032	-420 023
Underhåll enligt plan	5	-556 979	-287 464
Personalkostnader och arvoden	6	-172 156	-178 718
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-543 649	-481 237
Summa rörelsekostnader		-5 745 428	-5 392 306
Rörelseresultat		1 603 823	1 961 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 921	26 532
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287 674	-332 687
Summa finansiella poster		-278 753	-306 155
Resultat efter finansiella poster		1 325 070	1 655 420
Årets resultat		1 325 070	1 655 420



HSB - där möjligheterna bor

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-08-31	2016-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 271 035	20 414 687
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	8	3 999 498	100 521
Summa materiella anläggningstillgångar		25 270 533	20 515 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 271 033	20 515 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 277	15 696
Övriga fordringar		1 651	1 653
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 062 410	1 910 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	144 798	153 722
Summa kortfristiga fordringar		3 215 136	2 081 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	0	4 546 911
Summa kassa och bank		0	4 546 911
Summa omsättningstillgångar		3 215 136	6 628 705
SUMMA TILLGÅNGAR		28 486 169	27 144 413

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		990 801	990 801
Fond för yttre underhåll		4 101 403	3 766 382
Summa bundet eget kapital		5 092 204	4 757 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 775 699	455 300
Årets resultat		1 325 070	1 655 420
Summa fritt eget kapital		3 100 769	2 110 720
Summa eget kapital		8 192 973	6 867 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 822 652	18 218 081
Summa långfristiga skulder		17 822 652	18 218 081
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	388 920	382 411
Leverantörsskulder		369 796	258 073
Aktuella skatteskulder		35 346	22 165
Övriga skulder	14	656 331	753 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 020 151	642 109
Summa kortfristiga skulder		2 470 544	2 058 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 486 169	27 144 413

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 47 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,2%.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 578 768 kr.

2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter	6 790 908	6 790 908
Hyor	226 012	231 132
Hyresbortfall	-20 580	-9 529
Elavgifter	349 775	341 370
Övriga intäkter	3 136	0
Summa nettoomsättning	7 349 251	7 353 881



3 Driftskostnader	2016/2017	2015/2016
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 751	3 926
Löpande underhåll	533 615	399 617
El-avgifter	638 874	635 211
Uppvärmningsavgifter	1 299 397	1 425 069
Vatten och avlopp	372 405	332 768
Sophämtning	106 212	106 930
Övrig renhållning	0	6 219
Försäkringar	90 152	71 393
Kabel-tv	76 640	75 110
Fastighetsskötsel	749 324	765 106
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	210 665	203 192
Kundbonus	-55 783	0
Övriga kostnader	360	325
Summa driftskostnader	4 024 612	4 024 865
4 Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
Revisionsarvoden	12 900	12 221
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	193 819	188 078
Avtal vicevärdsuppdrag	108 642	146 069
Övriga förvaltningskostnader	891	1 019
Konsultarvoden	39 375	40 238
Kundbonus	0	-52 016
Medlemsavgift HSB	44 750	44 750
Möteskostnader	37 914	25 882
Överlåtelseavgift	2 240	0
Pantförskrivningsavgift	896	0
Representation, avdragsgill	4 105	12 207
Kreditupplysning	2 430	1 350
Kontorsmateriel och trycksaker	70	0
Inkasso	0	225
Summa övriga externa kostnader	448 032	420 023
5 Underhåll enligt plan	2016/2017	2015/2016
Underhåll enligt plan	556 979	287 464
Summa underhåll enligt plan	556 979	287 464
6 Personalkostnader och arvoden	2016/2017	2015/2016
Arvode styrelse	127 400	139 292
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 700
Övriga arvoden	10 500	10 000
Sociala avgifter	30 606	27 326
Övriga personalkostnader	2 150	400
Summa personalkostnader och arvoden	172 156	178 718

Föreningen har ingen anställd personal.



7 Byggnader och mark		2017-08-31	2016-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut		1964	
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		43 762 411	43 762 411
Ingående anskaffningsvärde mark		622 800	622 800
Årets investering byggnader, fjärrvärmeanläggning		1 399 997	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		45 785 208	44 385 211
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar		-23 970 524	-23 496 875
Årets avskrivningar		-543 649	-473 649
Utgående ackumulerad avskrivning		-24 514 173	-23 970 524
Utgående redovisat värde		21 271 035	20 414 687
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		73 000	73 000
Taxeringsvärde mark - bostäder		18 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler		85 000	85 000
Totalt taxeringsvärde		72 158 000	72 158 000
Fastighetsbeteckning: Morkullan 1, Stormfågeln 2			
7 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde		37 948	37 948
Utgående anskaffningsvärde		37 948	37 948
Ingående avskrivningar enligt plan		-37 948	-30 360
Årets avskrivning enligt plan		0	-7 588
Utgående avskrivning enligt plan		-37 948	-37 948
Utgående redovisat värde		0	0
8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2017-08-31	2016-08-31
Ingående värde		100 521	0
Årets investering, hissar		3 898 977	100 521
Utgående redovisat värde		3 999 498	100 521
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2017-08-31	2016-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter				0	19 873
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				129 880	118 932
Förutbet medlems-/serviceavgift				14 918	14 918
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				144 798	153 722
11 Kassa och bank				2017-08-31	2016-08-31
Bankkonto 2				0	4 546 911
Summa kassa och bank				0	4 546 911
12 Skulder till kreditinstitut				2017-08-31	2016-08-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,28	3 mån	26 036	1 099 981	1 126 017
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	32 000	1 380 500	1 412 500
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	43 608	2 038 762	2 082 370
Stadshypotek	1,52	2019-03-30	87 276	4 167 329	4 254 605
Stadshypotek	1,78	2020-01-30	100 000	4 750 000	4 850 000
Stadshypotek	1,32	2018-03-30	100 000	4 775 000	4 875 000
				18 211 572	18 600 492
Nästa års amortering beräknas uppgå till				388 920	382 411
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 822 652	18 218 081
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 555 680	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				16 266 972	
Ställda säkerheter					
Uttaga fastighetsinteckningar				26 977 000	26 977 000
Summa ställda säkerheter				26 977 000	26 977 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut				2017-08-31	2016-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				388 920	382 411
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut				388 920	382 411
14 Övriga skulder				2017-08-31	2016-08-31
Övriga kortfristiga skulder				0	2 324
Medlemmars reparationsfond/inre fond				653 969	751 346
Avtalsplacerade betalningar				2 362	0
Summa övriga kortfristiga skulder				656 331	753 670
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll					
Belopp vid årets ingång				751 346	831 205
Uttag under året				-97 377	-79 859
Utgående värde				653 969	751 346

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna löner	139 400	99 613
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	30 606	21 761
Upplupna räntekostnader	24 456	29 585
Förutbetalda hyror och avgifter	0	363 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 539	127 916
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	583 150	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 020 151	642 109

Nyköping den 2017 - 12 - 11



Camilla Bratt



Sune Norman



Josephine Andersson Bergman



Elsie Eriksson



Johan Grönblad



Rolf Sundblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-12-18



Björn Thunberg

Av föreningen vald revisor



Ola Trané

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Morkullan i Nyköping, org.nr. 719000-2340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Morkullan i Nyköping för år 2016-09-01 – 2017-08-31.

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 augusti 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 revisionsred i Sverige. Revisorerans 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 revisorsred 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. 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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:s Brf Morkullan i Nyköping för år 2016-09-01 – 2017-08-31 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.

Nyköping den 18/12/2017



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Thunberg

Av föreningen vald revisor