

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB BRF Mosippan i Molkom



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2017

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom

Org nr 773200-3574

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Molkom får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag och äger fastigheterna Molkom 1:160 och Molkom 1:458, som stod färdigställd år 1974. Fastigheterna består av 4 hus med sammanlagt 11 trappuppgångar och har adress Krämaregatan 1, 3-10, 12 och 14. Bostäderna har en yta på totalt 5 957,5 m². Föreningen har även 2 lokaler och 55 bilplatser. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har 2003 års korta normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar med tillhörande komplement.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017. Under verksamhetsåret har 7 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs ordföranden, med övriga styrelseledamöter som suppleanter. Föreningen närvarade vid HSB Värmlands fullmäktigemöte.

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

Britt-Marie Karlsson	ordförande	i tur att avgå
Pia Lundberg	vice ordförande	i tur att avgå
Niklas Svensson	sekreterare	i tur att avgå
Monica Sälgvik	vice sekreterare	
Annica Karlsson	ledamot	i tur att avgå
Sören Sandman	utsedd av HSB Värmland	
Maja Hjort	suppleant	i tur att avgå
Pierre Andreasson	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Monica Sälgvik, Pia Lundberg, Britt-Marie Karlsson och Niklas Svensson två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Christina Larsson, sammankallande och Kerstin Hjort.



Revisorer: Revisorer har varit Maritha Stråhlman vald av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Ingvar Edholm varit under året.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning, fastighetsskötsel energioptimeringsavtal samt avtal för underhållsplan
Fortum	Elnät
Vattenfall	Elhandel
Karlstad Kommun	Vatten
Molkom Biovärme AB	Fjärrvärme
Telia Sonera	Kabel-TV
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Rumsgivare	2013
Sopsorteringsskåp	2012
Isolering vindar i alla husen	2015
Montering bilspärr	2016

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2017-11-21.

Reparationer: Inga större reparationer under året.

Underhåll: Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:
Byte armatur belysningsstolpar 11 st kostnad 76 tkr.

Underhållsplan: Föreningen har en 40-årig underhållsplan som är upprättad HSB Värmland och reviderades senast 2017-11-22.

Planerat kommande underhåll: Värmeväxlare 162 tkr (2018), Renovering av balkonger 1 600 tkr (2019), Hängrännor och stuprör 327 tkr (2020) och OVK rensning av kanaler 112 tkr (2021). Finansiering planeras med egna medel.



Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 694 kr/m² och är 2 % högre än föregående år. Styrelsen har beslutat om en höjning för 2018 på 3%. Utöver månadsavgiften tillkommer en Kabel-TV avgift på 86 kr. Månadsavgiften innefattar hushållsel, vatten och värme.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 739 215 kr. Under året har föreningen amorterat 115 239 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 16 (9) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 108 st varav röstberättigade medlemmar 97 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	4 360	4 248	4 258	4 244
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 216	1 084	1 030	1 132
Soliditet, %	57%	54%	50%	45%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	694	680	680	680
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	963	983	1 001	1 030
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	415	454	400	420

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlemsinsatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	593 500	5 205 496	969 330	1 083 672
Under året erlagda insatser				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 083 672	-1 083 672
Avsättning framtida underhåll enligt plan		738 000	-738 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-76 764	76 764	
Årets resultat				1 216 107
Belopp vid årets utgång	593 500	5 866 732	1 391 766	1 216 107



Resultatdisposition

Från och med 2015 har man ansett att styrelsen är behörigt organ vad gäller beslut om avsättning och uttag ur fond för yttre underhåll i enlighet med den godkända underhållsplanen. Detta innebär att årets förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

Balanserat resultat	2 053 002
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	76 764
Avsättning till underhållsfonden*	-738 000
Årets resultat	1 216 107
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 607 873

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-462 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	2 145 873

* Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad plan exklusive stammar.

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



Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 359 801	4 250 252
Summa rörelseintäkter		4 359 801	4 250 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 247 431	-2 253 024
Övriga externa kostnader	Not 4	-318 595	-283 039
Personalkostnader och arvode	Not 5	-222 422	-230 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-258 992	-258 992
Summa rörelsekostnader		-3 047 440	-3 025 057
Rörelseresultat		1 312 361	1 225 194
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		294	3 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 548	-145 094
Summa finansiella poster		-96 254	-141 522
Resultat efter finansiella poster		1 216 107	1 083 672
Årets resultat		1 216 107	1 083 672



Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	7 204 352	7 463 344
Summa materiella anläggningstillgångar		7 204 352	7 463 344
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 204 852	7 463 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		30 541	11 397
Övriga fordringar	Not 9	2 813	2 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	137 580	107 226
Summa kortfristiga fordringar		170 934	121 444
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 005 937	2 005 644
Summa kortfristiga placeringar		2 005 937	2 005 644
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0	0
Bank	Not 12	6 332 803	4 898 917
Summa kassa och bank		6 332 803	4 898 917
Summa omsättningstillgångar		8 509 674	7 026 005
Summa tillgångar		15 714 526	14 489 849

**Balansräkning** **2017-12-31** **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	593 500	593 500
Fond för yttre underhåll	5 866 732	5 205 496
Summa bundet eget kapital	6 460 232	5 798 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 391 766	969 330
Årets resultat	1 216 107	1 083 672
Summa fritt eget kapital	2 607 873	2 053 002

Summa eget kapital**9 068 104** **7 851 998****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 618 120	5 739 215
Summa långfristiga skulder		5 618 120	5 739 215

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	121 095	115 239
Leverantörsskulder		221 589	156 843
Skatteskulder		16 177	9 619
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	25 730	29 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	643 711	587 578
Summa kortfristiga skulder		1 028 302	898 637

Summa skulder**6 646 422** **6 637 852****Summa eget kapital och skulder****15 714 526** **14 489 849**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

En omklassificering har gjorts mellan kostnadsslagen drift- och övriga externa kostnader för innevarande år likvärd för jämförelseåret.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 70 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 26 år. Avskrivningsprocenten blir då 2,2 %/år

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

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

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

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 164 tkr (4 173 tkr).

3 556 tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31 förutom den del som kommer att amorteras under 2018 som redovisas som kortfristiga.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 133 244	4 052 220
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-2 668	0
	Hysesintäkt bostäder	-8 004	0
	Hysesintäkt lokaler	15 162	24 324
	Hysesintäkt garage och bilplatser	68 740	60 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	99 072	99 072
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 336	12 408
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	39 919	2 228
		4 359 801	4 250 252
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-116 098	-151 449
	Sotning	0	-2 688
	El	-400 438	-378 796
	Uppvärmning	-736 351	-660 129
	Vatten	-184 782	-197 987
	Renhållning	-60 997	-56 899
	Bevakningskostnader	-1 612	-1 540
	TV, bredband, iptelefoni	-80 353	-72 543
	Serviceavtal	-9 331	-13 544
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-413 445	-410 826
	Försäkringar	-107 226	-105 124
	Fastighetsskatt	-43 873	-43 818
	Periodiskt underhåll	-76 764	-98 137
	Övriga driftskostnader	-16 161	-59 544
		-2 247 431	-2 253 024
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 989	-8 675
	Förvaltningskostnader	-228 002	-182 311
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 544	-11 199
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 230	-15 753
	Förbrukningsinventarier	-5 782	-848
	Medlemsavgifter HSB	-43 800	-43 800
	Stämma och styrelse	-4 086	-2 129
	Arrende, hyra, leasing	-9 162	-18 324
		-318 595	-283 039
Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-117 465	-111 416
	Löner för anställda	0	-4 050
	Vicevärdsarvode	-60 644	-58 804
	Övriga personalkostnader	-675	0
	Revisionsarvode	-4 920	-4 744
	Sociala avgifter	-38 718	-50 989
		-222 422	-230 003
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-258 992	-258 992
		-258 992	-258 992

Not 7 Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		11 486 294	11 486 294		
Ingående anskaffningsvärde mark		700 000	700 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		12 186 294	12 186 294		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-4 722 950	-4 463 958		
Årets avskrivningar byggnader		-258 992	-258 992		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-4 981 942	-4 722 950		
Utgående bokfört värde					
		7 204 352	7 463 344		
Bokförda värden byggnader		6 504 352	6 763 344		
Bokförda värden mark		700 000	700 000		
Fastighetsbeteckning:	Molkom 1:458 och Molkom 1:160				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	12 000 000	2 606 000	14 606 000	14 606 000
Lokaler				0	
		12 000 000	2 606 000	14 606 000	14 606 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto				2 813	2 821
				2 813	2 821
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring				114 394	107 226
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning				5 497	0
Förutbetald kabel-TV och bredband				17 689	0
				137 580	107 226
Not 11 Kortfristiga placeringar					
	Löptid		Ränta	0	0
Swedbank specialkonto	ej bunden		0,15%	2 005 937	2 005 644
				2 005 937	2 005 644
Not 12 Bank					
Swedbank				6 332 803	4 898 917
				6 332 803	4 898 917

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		1,59%	2018-01-16	1 157 877	41 002
SBAB		1,59%	2018-01-16	1 222 242	35 681
Stadshypotek		2,16%	2019-10-30	1 212 680	13 180
Stadshypotek		1,35%	2019-10-30	970 180	10 104
Stadshypotek		1,50%	2018-12-01	1 176 236	21 128
				5 739 215	121 095

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 618 120
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	484 380
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 133 740
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	8 795 000	8 795 000
Summa ställda säkerheter	8 795 000	8 795 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 537	2 652
Medlemmars inre fond	24 193	26 706
	25 730	29 358

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	77 537	84 009
Upplupna sociala avgifter	23 297	25 004
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	241 646	131 005
Upplupna räntekostnader	14 237	15 834
Upplupen revision	9 125	8 674
Upplupen stämvald revisor	4 920	4 744
Förutbetalda årsavgifter och hyror	272 949	318 308
	643 711	587 578

24/4 2018


Britt-Marie Karlsson


Annica Karlsson


Monica Sälgvik



Niklas Svensson


Pia Lundberg


Sören Sandman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-25


Maritha Stråhlman
Revisor vald av föreningsstämman


Urban Johansson
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom, org.nr 773200-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom 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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 styrelsen 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 beslut fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 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 en del av 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. Risker 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 att utföra 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mosippan i Molkom 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 på 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 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Molkom den 25 / 4 2018



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Maritha Stråhlman
Av föreningen vald revisor