



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Morkullan i Nyköping

Org.nr. 719000-2340

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-09-01 - 2018-08-31

föreningens 54: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

Extra föreningsstämma hölls den 19 september 2017. På stämman deltog 42 medlemmar varav 33 st var röstberättigade.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 februari 2018. På stämman deltog 79 medlemmar varav 60 var röstberättigade samt 5 fullmakter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Örjan Blomberg	Ordförande,	vald t o m 2020
Josephine Andersson Bergman	Vice ordförande	i tur att avgå
Elsie Eriksson	Sekreterare	vald t o m 2020
Rolf Sundblad	Ledamot	i tur att avgå
Johan Grönblad	Ledamot	utsedd av HSB Södermanlands län
Bernt Eklund	Suppleant	i tur att avgå
Helena Kask	Suppleant	i tur att avgå
Eleonor Jonsson	Suppleant	utsedd av HSB Södermanlands län

Firmatecknare har varit Örjan Blomberg, Elsie Eriksson, Rolf Sundblad och Niklas Rehnström, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 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 Örjan Blomberg och Elsie Eriksson som fullmäktigeledamöter till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Valberedning

Valberedningen har varit Sune Norman, sammankallande, Solveig Ingvarsson och Carina Olsson.

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 belysning i allmänna utrymmen	2018
Byte av hissar	2017
Takfotsplåt storm säkrat	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
Lennanders Fastighetsf	Fastighetsskötsel
HSB Södermanland AB	Lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
ComHem AB	TV/Bredband/Telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som förvaltare/vicevärd har Niklas Rehnström fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2018-05-25 av styrelsen. Härvid har konstaterats att p-platser behöver målas, källargolv ska målas, balkonger ska tvättas och branddörrar renoveras.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder som har utförts under året är reparation av samtliga branddörrar och byte av belysning i allmänna utrymmen i samtliga hus.

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 mjukfog i fasaden på samtliga hus och termostat byte i samtliga hus.

Övrig föreningsinformation

Föreningen är ansluten till ett gruppavtal med Comhem för tv, bredband och telefoni. Telenor finns även som ett alternativ på bredbandet.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 210 varav 160 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter bostäder	6 770 928	6 770 928	6 770 928	6 733 755	6 346 620
Årets resultat	724 283	1 325 070	1 655 420	1 490 221	922 479
Balansomslutning	28 709 144	28 486 169	27 144 413	26 120 240	15 088 995
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	555	555	555	552	520
Driftkostnad, kr/kvm *	411	381	379	370	377
Ränta, kr/kvm *	22	24	27	26	25
Lån, kr/kvm *	1 461	1 493	1 525	1 556	759
Fond för yttre underhåll	3 999 169	4 101 403	2 766 382	2 363 096	1 485 729
Soliditet %	31%	29%	25%	20%	25%

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 2016 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart 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	4 101 403	1 775 699	1 325 070	8 192 973
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			1 325 070	-1 325 070	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		892 001	-892 001		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-994 235	994 235		0
Årets resultat				724 283	724 283
Belopp vid årets utgång	990 801	3 999 169	3 203 003	724 283	8 917 256



HSB – där möjligheterna bor

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 203 003
Årets resultat	724 283
Summa till stämmans förfogande	3 927 286

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	3 927 286
-----------------------------------	-----------

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Nyköping

719000-2340

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 420 851	7 349 251
Summa rörelseintäkter		7 420 851	7 349 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 116 195	-4 024 612
Övriga externa kostnader	4	-514 810	-448 032
Underhåll enligt plan	5	-721 903	-556 979
Personalkostnader och arvoden	6	-111 565	-172 156
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-697 659	-543 649
Övriga rörelsekostnader, utträngning hissar		-272 332	0
Summa rörelsekostnader		-6 434 463	-5 745 428
Rörelseresultat		986 388	1 603 823
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 247	8 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 352	-287 674
Summa finansiella poster		-262 105	-278 753
Resultat efter finansiella poster		724 283	1 325 070
Årets resultat		724 283	1 325 070



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Nyköping

719000-2340

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	24 477 366	21 271 035
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella ar	9	0	3 999 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 477 366	25 270 533
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 477 866	25 271 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 240	6 277
Övriga fordringar		2 487	1 651
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 522 949	3 062 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 602	144 798
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 731 278	3 215 136
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
Summa omsättningstillgångar		4 231 278	3 215 136
SUMMA TILLGÅNGAR		28 709 144	28 486 169



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Morkullan i Nyköping

719000-2340

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		990 801	990 801
Fond för yttre underhåll		3 999 169	4 101 403
Summa bundet eget kapital		4 989 970	5 092 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 203 003	1 775 699
Årets resultat		724 283	1 325 070
Summa fritt eget kapital		3 927 286	3 100 769
Summa eget kapital		8 917 256	8 192 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 440 955	17 822 652
Summa långfristiga skulder		13 440 955	17 822 652
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	4 381 697	388 920
Leverantörsskulder		338 873	369 796
Aktuella skatteskulder		22 469	35 346
Övriga skulder	15	601 872	653 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 006 022	1 022 513
Summa kortfristiga skulder		6 350 933	2 470 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 709 144	28 486 169

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 46 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,4%.

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 kronor.

2 Nettoomsättning

2017/2018

2016/2017

Årsavgifter	6 790 908	6 790 908
Hyrer	223 688	226 012
Hyresbortfall	-9 240	-20 580
Intäkter elavgifter o kabel-TV	364 800	349 775
Övriga intäkter	50 695	3 136
Summa nettoomsättning	7 420 851	7 349 251

3 Driftskostnader	2017/2018	2016/2017
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 254	2 751
Löpande underhåll	362 338	533 615
Elavgifter	764 421	638 874
Uppvärmningsavgifter	1 311 626	1 299 397
Vatten och avlopp	386 416	372 405
Sophämtning	109 371	106 212
Övrig renhållning	7 260	0
Försäkringar	100 159	90 152
Kabel-tv	125 444	76 640
Fastighetsskötsel	807 933	749 324
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	214 163	210 665
Övriga kostnader	7 931	360
Kundbonus	-82 122	-55 783
Summa driftskostnader	4 116 195	4 024 612

4 Övriga externa kostnader	2017/2018	2016/2017
Revisionsarvoden	13 500	12 900
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	199 049	193 819
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	6 122	0
Avtal vicevärdsuppdrag	151 335	108 642
Övriga förvaltningskostnader	1 283	891
Konsultarvoden	17 822	39 375
Medlemsavgift HSB	44 918	44 750
Möteskostnader	38 511	37 914
Överlåtelseavgift	21 403	2 240
Pantförskrivningsavgift	10 389	896
Representation, avdragsgill	1 469	4 105
Kreditupplysning	3 510	2 430
Kontorsmateriel och trycksaker	0	70
Konsultarvoden bygg	5 500	0
Summa övriga externa kostnader	514 810	448 032

5 Underhåll enligt plan	2017/2018	2016/2017
Underhåll enligt plan	721 903	556 979
Summa underhåll enligt plan	721 903	556 979

6 Personalkostnader och arvoden	2017/2018	2016/2017
---------------------------------	-----------	-----------

Arvode styrelse	11 000	127 400
Arvode föreningsvald revisor	1 500	1 500
Övriga arvoden	14 500	10 500
Arvode styrelse sammanträden	59 750	0
Sociala avgifter	19 336	30 606
Övriga personalkostnader	5 479	2 150
Summa personalkostnader och arvoden	111 565	172 156

Föreningen har ingen anställd personal.

7 Byggnader och mark	2018-08-31	2017-08-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 162 408	43 762 411
Ingående anskaffningsvärde mark	622 800	622 800
Årets investering byggnader	4 176 321	1 399 997
Årets försäljning/utrangering hissar	-358 977	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 602 552	45 785 208

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-24 514 173	-23 970 524
Årets avskrivningar	-697 659	-543 649
Årets försäljning/utrangering hissar	86 646	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 125 186	-24 514 173

Utgående redovisat värde	24 477 366	21 271 035
---------------------------------	-------------------	-------------------

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

8 Maskiner och andra tekniska anläggningar		2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde		37 948	37 948
Utgående anskaffningsvärde		37 948	37 948
Ingående avskrivningar enligt plan		-37 948	-37 948
Utgående avskrivning enligt plan		-37 948	-37 948
Utgående redovisat värde		0	0
9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggning		2018-08-31	2017-08-31
Ingående värde , hissar		3 999 498	100 521
Årets investering, hissar		178 823	3 898 977
Omf investering hissar till byggnader		-4 178 321	0
Utgående redovisat värde		0	3 999 498
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		2018-08-31	2017-08-31
Andel i HSB		500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter		2 533	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		201 069	129 880
Förutbet medlems-/serviceavgift		0	14 918
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 602	144 798
12 Övriga kortfristiga placeringar		2018-08-31	2017-08-31
Räntebärande konto HSB		1 500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	0

13 Skulder till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,34	2021-03-30	26 036	1 073 945	1 099 981
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	32 000	1 348 500	1 380 500
Stadshypotek	1,34	2020-01-30	43 608	1 995 154	2 038 762
Stadshypotek	1,52	2019-03-30	87 276	4 080 053	4 167 329
Stadshypotek	1,78	2020-01-30	100 000	4 650 000	4 750 000
Stadshypotek	1,34	2021-03-30	100 000	4 675 000	4 775 000
					0
			388 920	17 822 652	18 211 572

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

3 992 777

Nästa års amortering beräknas uppgå till

388 920

388 920

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

13 440 955

17 822 652

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 555 680

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

15 878 052

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

26 977 000

26 977 000

Summa ställda säkerheter

26 977 000

26 977 000

14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

2018-08-31 2017-08-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)

4 381 697

388 920

Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut

4 381 697

388 920

15 Övriga skulder

2018-08-31 2017-08-31

Medlemmars reparationsfond/inre fond

601 872

653 969

Summa övriga kortfristiga skulder

601 872

653 969

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång

653 969

751 346

Uttag under året

-52 097

-97 377

Utgående värde

601 872

653 969

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-08-31 2017-08-31

Upplupna löner	84 750	139 400
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	19 008	30 606
Upplupna räntekostnader	23 880	24 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	272 605	242 539
Förskottsbetalda hyror och avgifter	600 870	583 150
Avtalsplacerade betalningar	4 909	2 362
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 006 022	1 022 513

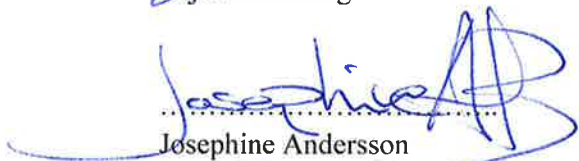
Nyköping 2018 - 11-19



Örjan Blomberg



Elsie Eriksson



Josephine Andersson
Bergman

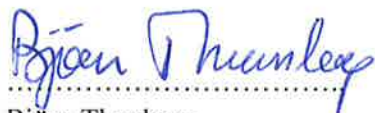


Johan Grönblad



Rolf Sundblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 12-03



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 Bf Morkullan i Nyköping för år 2017-09-01 – 2018-08-31.

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 2018 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. 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 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. 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, förfälskning, 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:s Brf Morkullan i Nyköping för år 2017-09-01 – 2018-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Nyköping den 3 / 12 2018



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Thunberg

Av föreningen vald revisor

Fördelning av kostnader 2017/2018

