

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge
769624-3075

Räkenskapsåret
2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9-13

ME
W
MR
MG
9
15
h

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge, Malung-Sälens Kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2012-02-09, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningens förvärvade ett trevåningshus innehållande 34 bostadslägenheter för upplåtelse med bostadsrätt. Förvärvet skedde genom att bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Högfjällscenter Ski Lodge AB, 556740-7878, efter godkänd slutbesiktning.

Bostadsrättsföreningen är finansierad till 100% genom medlemsinsatser.

Föreningen är 100% ägare till dotterföretaget Högfjällscenter Ski Lodge AB med organisationsnummer 556740-7878.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag per 2018-12-31. Föreningen beskattas endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Stadgar och ekonomisk plan

Föreningen antog nya stadgar under 2015, dessa registrerades hos Bolagsverket 2016-03-24 . Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2012-05-21.

Styrelse, revisor, och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m årsstämmen
Marcus Götmar	Ordförande	Stämman	2020
Erik Stuart		Stämman	2021
Magnus Eriksson		Stämman	2021
Magnus Eklund		Stämman	2020
Niklas Nilsson		Stämman	2020
Ole Svensson		Stämman	2020

Styrelsesuppleanter

Inga suppleanter är valda på årsmötet.

Ordinarie revisor

Hans Olsson Auktoriserad revisor PwC Stämman

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "LE", "PwC", and others.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i förening, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningens byggnad är belägen i Malung-Sälens Kommun och har beteckningen Västra Sälén 5:547. Föreningen förvärvade fastigheten 2012-04-30 som innehåller 34 bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. Till byggnaden ingår även parkeringsplatser. Förvärvet skedde genom att bostadsrättsföreningen förvärvade aktierna i Högfjällscenter Ski Lodge AB, 556740-7878, efter godkänd slutbesiktning.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa, vilken även innehåller ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>
5 st	25 st	4 st
42,0-50,5 kvm	83,0-179,0 kvm	146,0 kvm

Total bostadsyta uppgår till 2 804 kvm och total våningsyta uppgår till 3 314,5 kvm.

Årets taxeringsvärde	35 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 600 000 kr

Förvaltning

Aspia med kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens ekonomi enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen har avtal med Byggtjänst i Sälén AB avseende administrativa och tekniska arbetsuppgifter samt inre städning och yttre skötsel. I uppdraget ingår även att vid behov genomföra snö- och halkbekämpning, rensning, spolning samt ta fellarm och felsökning. Bostadsrättsföreningen har även avtal med Sälens Lastmaskiner AB för ombesörjning av snöröjning på väg och parkering.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar inget underhållsbehov för de närmaste 3 åren. Mellan åren 2022-2027 beräknas underhåll uppgå till 1 499 000 kr. Föreningen avsätter fr.o.m år 2016 188 600 kr per år, d.v.s. 57 kr per kvm och år. Med det klarar föreningen enligt underhållsplanen underhållet under en 30-års period.

Årligt planerat underhåll	2019	2020	2021	2022-2027
Mark	0	0	0	18 000
Utvändigt	0	0	0	970 000
Invändigt	0	0	0	334 000
VVS	0	0	0	35 000
El	0	0	0	0
Hiss	0	0	0	0
Tekniska installationer	0	0	0	142 000
Övrigt	0	0	0	0
Summa	0	0	0	1 499 000

NCF
W

N/E

ME

as

Energi

Föreningen har bergvärme och värmepumpar som täcker in hela byggnadens behov av värme. Det finns en elpanna som reserv. Värmepumparna har kopplats till ett antal ackumulatortankar som dyngnet runt lagrar värme som produceras via bergvärmerna. Sammantaget ger detta att energiförbrukningen beräknas stanna vid 1/3 del av dagens krav/normer enligt Boverkets byggnadsregler.

Föreningens avtal med DalaKraft löpte ut 2016-11-30. Föreningen tecknat ett nytt avtal med samma leverantör på 5 år till 28,30 öre per kwh exklusive energi- och mervärdesskatt. Elen kommer från förnybara källor som vatten-, vind, sol- och biokraft.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden. Mark upplåtes med bostadsrätt för lägenheter i markplan.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 februari 2019.

Antal medlemmar (34) (2019-12-31)

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Årsavgifter

Föreningen höjde årsavgifterna fr.o.m 1 januari 2019 med 5,4%.

Föreningen har höjt årsavgifterna fr.o.m. 1 januari 2020 med 6%.

Nedan presenteras ett bedömt behov av årsavgifter över en 5 års period som är baserad på de årliga avgiftshöjningarna för driftskostnader såsom el, vatten, renhållning och förvaltning m.m.

Prognosticerade årsavgifter	2020	2021	2022	2023
Årsavgifter per kvm våningsyta och år	356	374	385	397
% Årets förändring	6,0%	5,0%	3,0%	3,0%

Fastigheten har värdeår 2012 och är enligt skatteverket undantagna fastighetsavgift i 15 år d.v.s. t.o.m. 2027.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Aspia, (kontor Örebro)	Ekonomisk förvaltning
Byggtjänst i Sälen AB	Administration, teknik, städning, yttre skötsel och fastighetsjour
Sälens Lastmaskiner AB	Snöröjning väg och parkering
TeliaSonera	Kabel-TV
Staneley Security Sverige AB	Brandlarm
Cibes Lift Group	Hiss

Föreningen har sitt säte i Malung.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ME" and "MR".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort omläggning av taket på den övre delen av byggnaden. Istället för tegel har taket beklätt med bandplåt för långsiktig hållbarhet. Fönster i takkupor är också utbytta för att få rätt konstruktion. Takomläggningen har finansierats genom banklån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 138,7	1 082,1	1 025,4	994,6
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 765,7	-1 714,6	-255,9	-255,4
Balansomslutning, tkr	64 357,6	65 082,3	64 805,0	64 967,0
Eget kapital, tkr	59 739,6	62 505,3	64 219,9	64 475,8
Soliditet (%)	92,8	96,0	99,1	99,2
Kassalikviditet (%)	238,5	316,2	198,6	206,7
Taxeringsvärde, tkr	35 800	28 600	28 600	28 600
Varav för byggnad, tkr	31 000	25 000	25 000	25 000
Årsavgifter/kvm våningsyta, kr	341	324	309	300
Avsättning till underhållsfond/kvm våningsyta, kr	57	57	57	46
Avskrivning per kvm våningsyta, kr	115	116	115	115

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 610 000	3 407 540	693 521	-43 491 205	-1 714 590	62 505 266
Avsättning till yttre underhållsfond			188 600	-188 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 714 590	1 714 590	0
Årets resultat					-2 765 695	-2 765 695
Belopp vid årets utgång	103 610 000	3 407 540	882 121	-45 394 395	-2 765 695	59 739 571

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 394 396
årets förlust	-2 765 695
	-48 160 091

behandlas så att	
avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	188 600
i ny räkning överföres	-48 348 691
	-48 160 091

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

MAF
AN
ME KR
CB

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 138 700	1 082 097
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 138 700	1 082 097
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 325 506	-2 273 524
Övriga externa kostnader	4	-134 440	-117 518
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 774	-385 774
Summa rörelsekostnader		-3 845 720	-2 776 816
Rörelseresultat		-2 707 020	-1 694 719
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-13 489	-9 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 735	1 839
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 921	-12 210
Summa finansiella poster		-58 675	-19 871
Resultat efter finansiella poster		-2 765 695	-1 714 590
Resultat före skatt		-2 765 695	-1 714 590
Årets resultat		-2 765 695	-1 714 590

ME
ME
ME

h

Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge
Org.nr 769624-3075

6 (12)

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

62 770 918

63 156 692

Summa materiella anläggningstillgångar

62 770 918

63 156 692

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

7, 8

112 507

100 996

Summa finansiella anläggningstillgångar

112 507

100 996

Summa anläggningstillgångar

62 883 425

63 257 688

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

212 880

172 620

Övriga fordringar

7

7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32 615

40 606

Summa kortfristiga fordringar

245 502

213 233

Kassa och bank

Kassa och bank

1 228 701

1 611 426

Summa kassa och bank

1 228 701

1 611 426

Summa omsättningstillgångar

1 474 203

1 824 659

SUMMA TILLGÅNGAR

64 357 628

65 082 347

hur
ME

ME
CSH

Balansräkning	Not 1	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		103 610 000	103 610 000
Uppskrivningsfond		3 407 540	3 407 540
Fond för yttre underhåll		882 121	693 521
Summa bundet eget kapital		107 899 661	107 711 061
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-45 394 395	-43 491 206
Årets resultat		-2 765 695	-1 714 590
Summa fritt eget kapital		-48 160 090	-45 205 796
Summa eget kapital		59 739 571	62 505 265
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 038	88 056
Skulder till koncernföretag		119 392	106 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	424 627	382 571
Summa kortfristiga skulder		618 057	577 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 357 628	65 082 347

AR MGF
MEB

Kassaflödesanalys	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 765 695	-1 714 590
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	399 263	395 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 366 432	-1 319 316
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-40 260	5 443
Förändring av kortfristiga fordringar		7 992	-4 011
Förändring av leverantörsskulder		-14 018	68 161
Förändring av kortfristiga skulder		54 993	-76 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 357 725	-1 325 965
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	12	-25 000	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 000	-10 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	2 000 000
Årets kassaflöde		-382 725	664 035
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 611 426	947 391
Likvida medel vid årets slut		1 228 701	1 611 426

MG
ME
MB

BS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning

Årsavgifter redovisas i den period upplåtelsen avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Bostadsrättsföreningen har fr.o.m. 2014-01-01 antagit en ny avskrivningsplan som innebär att byggnaden skrivs av rakt över 150 år. Tidigare har byggnaden skrivits av över en period om 100 år enligt en annuitetsmodell där avskrivningen räknades upp med 5% årligen.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150 år
Markanläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 131 099	1 073 940
Överlåtelse/Pantsättningsavgift	6 942	8 157
Övriga intäkter	659	0
	1 138 700	1 082 097

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Snöröjning	-107 193	-70 020
Fastighetsskötsel	-275 210	-240 154
Bevakningskostnader	-56 118	-28 406
Underhåll och reparationer	-2 404 811	-1 429 294
Fastighetsel	-154 815	-146 967
Kostnad för avlopp	-175 250	-127 703
Kostnad för vatten (Högfjällets Samfällighetsförening)	-69 392	-74 354
Försäkringspremier	-41 069	-39 965
Hyra sopcontainer	-7 956	-6 773
Kostnad för renhållning	0	-43 344
Kostnad för internet/TV	-28 292	-25 776
Övriga fastighetskostnader	0	-15 992
Advokatkostnad	-5 400	-24 776
	-3 325 506	-2 273 524

ME
MB
MB

15

h

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Övriga externa kostnader		
Kostnad för revision	-23 875	-19 500
Ekonomisk förvaltning	-62 142	-50 768
Bankkostnader	-3 520	-44 150
Övriga externa kostnader	-44 903	-3 100
	-134 440	-117 518

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Nedskrivningar	-13 489	-9 500
	-13 489	-9 500

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 700 553	61 700 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 700 553	61 700 553
Ingående avskrivningar	-1 951 401	-1 565 627
Årets avskrivningar byggnad	-382 108	-382 108
Årets avskrivning markanläggningar	-3 666	-3 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 337 175	-1 951 401
Ingående uppskrivningar	3 407 540	3 407 540
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 407 540	3 407 540
Utgående redovisat värde	62 770 918	63 156 692
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	4 800 000	3 600 000
	35 800 000	28 600 000
Bokfört värde byggnader inkl. markanläggningar	54 288 194	54 673 968
Bokfört värde mark	8 482 724	8 482 724
	62 770 918	63 156 692

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 765 960	41 755 960
Inköp (aktieägartillskott)	25 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 790 960	41 765 960
Ingående nedskrivningar	-41 664 964	-41 655 464
Årets nedskrivningar	-13 389	-9 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41 678 353	-41 664 964
Utgående redovisat värde	112 607	100 996

ME

10/11/19
12/12/19
13/12/19

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Högfjällscenter Ski Lodge AB	100%	100%	1 000	112 507	
				112 507	
	Org.nr	Säte		Eget kapital	Resultat
Högfjällscenter Ski Lodge AB	556740-7878	Örebro		125 996	-13 489

Not 9 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än 5 år	4 000 000	2 000 000
	4 000 000	2 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader	122 963	114 085
Förutbetalda intäkter	301 663	268 485
	424 626	382 570

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	385 774	385 774
Nedskrivningar på finansiella anläggningstillgångar	13 489	9 500
	399 263	395 274

Not 12 Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		
Aktieägartillskott till dotterbolag	-25 000	-10 000
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-25 000	-10 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	4 000 000	2 000 000
	4 000 000	2 000 000

ME
ME
h

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kan påverkas kortsiktigt av pågående pandemi av COVID-19 då föreningens medlemmar kan påverkas negativt ekonomiskt. På kort och lång sikt kan effekten av COVID-19 innebära att medlemmarna får svårt att betala hyran men styrelsen bedömer att pågående pandemi av COVID-19 ej kommer att allvarligt påverka föreningens framtida resultat och finansiella ställning på långt sikt

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Örebro 2020-05-05



Marcus Götmar
Ordförande



Magnus Eriksson



Niklas Nilsson



Eric Stuart



Magnus Eklund



Ole Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

ME

CS

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge, org.nr 769624-3075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 mitt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

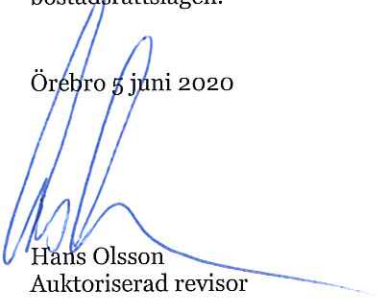
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro 5 juni 2020



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

