

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Älgen i Söderhamn med säte i Söderhamn org.nr 786000-0079 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Älgen 12, byggd år 1943 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector AB. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
21	lägenheter (bostadsrätt)	984
10	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-07. På stämman deltog 6 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, samt 1:a beslutet att anta nya stadgar.

Extrastämma hölls 2018-06-14. Ärendet på extrastämman var 2:a beslutet att anta nya stadgar. Stämman beslutade med acklamation att anta nya stadgar.

Föreningen hade vid årets slut 22 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

TM

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Stig Dammbro	ordf. och ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Tomas Bodlund	vice ordförande
Maria Svensson	sekreterare
Karin Blom	ledamot
Borislavka Lipovac	ledamot
Håkan Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tomas Bodlund och Borka Lipovac.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Stig Dammbro, Tomas Bodlund, Karin Blom och Borislavka Lipovac två i förening.

Revisor har varit Håkan Persson med vakant som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Nya stadgar har antagits vilket bl.a innebär att föreningen kommer att ta ut en avgift av de som hyr ut lägenheten i andra hand. Avgifter är på 10% av prisbasbeloppet vilket innebär för 2019 4.650kr per år. Avgiften tas ut månadsvis.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 72.000 och följer fastställd underhållsplan.

Under året har inga större underhållsåtgärder vidtagits. Mindre löpande reparationer har gjorts. Efter husfasaden har en asfaltsträng lagts för att minimera fukt i källaren. 2020 planeras för fönstermålning samt målning i trapphus.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-09-25.

T.M.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2013	Målning källargolv
2015	Relining avloppsstammar från lägenheter och underkällargolv. Byte av samtliga motorvärmare centraler.
2016	Byte av varm och kallvattenledning till lägenheter i 9B
2018	Lagt en asfaltsträng efter fasaden in mot gården.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Fönstermålning samt trapphusmålning.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 1 %.

I budget för 2019 ingår 68.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 873 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 21 medlemslägenheter har under året 1 överlåtits.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	881	864	836	821	814
Rörelseresultat i tkr	178	186	46	131	210
Resultat efter finansiella poster i tkr	115	122	-21	56	113
Balansomslutning i tkr	4639	4670	4672	4793	4817
Soliditet %	27,0	24,4	21,8	21,7	20,4
Årsavgift/kvm* i kr	873	873	840	828	828
Driftskostnad/kvm i kr	503	474	623	521	440
Räntekostnad/kvm i kr	64	66	68	77	106
Bankskuld/kvm i kr	3229	3324	3418	3513	3607

*Årsavgiften består utav Årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017 till 2018.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 435	0	908 706	81 261	121 591
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				121 591	-161 591
Innevarande års avs/dis			63 250	-63 250	
Årets resultat					115 029
Belopp Vid årets slut	27 435	0	972 036	139 602	115 029

TM

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	908 786
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	72 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-8 750</u>
Fondbehållning vid årets slut:	972 036

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	139 602
Årets resultat	<u>115 029</u>
Summa	254 631

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	254 631
--------------------------------	----------------

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

TM

**HSBs Brf Älgen I Söderhamn**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	880 828	863 614
<i>Summa rörelseintäkter</i>		880 828	863 614
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-495 437	-466 022
Planerat underhåll	Not 4	-8 750	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-28 043	-39 332
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-64 761	-65 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 084	-106 084
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-703 075	-677 250
Rörelseresultat		177 753	186 364
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-62 755	-64 841
<i>Summa finansiella poster</i>		-62 724	-64 773
Resultat efter finansiella poster		115 029	121 591
Årets resultat		115 029	121 591

TM

**HSBs Brf Älgen I Söderhamn****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 3 883 082 3 989 167

Summa materiella anläggningstillgångar

3 883 082 3 989 167

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

3 883 082 3 989 167

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 2 688

Aktuell skattefordringar

82 0

Övriga fordringar

Not 11 725 982 649 969

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 27 523 26 553

Summa kortfristiga fordringar

753 587 679 210

Kassa och bank

2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar

755 587 681 210

Summa tillgångar**4 638 669 4 670 377**

TM

**HSBs Brf Älgen I Söderhamn****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

27 435

27 435

Fond för yttre underhåll

972 036

908 786

Summa bundet eget kapital

999 471

936 221

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

139 602

81 261

Årets resultat

115 029

121 591

Summa fritt eget kapital

254 631

202 852

Summa eget kapital

1 254 102

1 139 073

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14

779 383

3 177 678

Summa långfristiga skulder

779 383

3 177 678

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15

2 398 295

93 000

Leverantörsskulder

24 663

33 696

Aktuella skatteskulder

0

853

Övriga skulder

Not 16

79 030

103 571

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

103 197

122 506

Summa kortfristiga skulder

2 605 185

353 626

Summa eget kapital och skulder**4 638 669****4 670 377**

TM

**HSBs Brf Älgen I Söderhamn**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	115 029	121 591
Avskrivningar	106 084	106 084
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	221 113	227 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 637	-3 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 251 559	-30 220
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 474 309	193 678
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 398 295	-93 000
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 398 295	-93 000
Årets kassaflöde	76 014	100 678
Likvida medel vid årets början	650 561	549 883
Likvida medel vid årets slut	726 575	650 561

*Föreningens avräkningskonto ingår i posten kortfristiga fordringar. I kassaflödesanalys så ingår den i posten likvidamedel

TM



HSBs Brf Älgen I Söderhamn

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) 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.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

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

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

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

TM



HSBs Brf Älgen I Söderhamn

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3.045.725 kr (3.045.725 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs Brf Älgen I Söderhamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Ärsavgifter	859 704	851 184
	Hyror	18 180	17 955
	Överlåtelseavgifter	1 138	6 720
	Pantavgifter	1 806	2 683
	Övrigt	0	0
	Brutto	880 828	878 542
	Avsatt till inre fond	0	-14 928
	Summa nettoomsättning	880 828	863 614
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalförbruk	122 369	80 980
	Reparationer	49 949	37 426
	El	19 511	21 979
	Uppvärmning	154 311	156 627
	Vatten	24 050	38 983
	Sophämtning	18 966	19 987
	Övriga avgifter	41 267	40 295
	Förvaltningsarvoden	47 748	47 280
	Fastighetsskatt	10 236	10 236
	Övriga driftskostnader	7 030	12 229
		495 437	466 022
Not 4	Planerat underhåll		
	Asfaltarbeten	8 750	0
		8 750	0
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Tele och post	1 400	1 583
	Revisions- och förvaltningskostnader	16 343	23 436
	Externa tjänster	0	4 013
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	10 300	10 300
		28 043	39 332

TM



HSBs Brf Älgen I Söderhamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	32 460	26 590
	Revisorsarvode	0	2 300
	Löner och ersättningar	0	2 000
	Vicevärdsarvode	20 000	19 500
	Arbetsgivaravgifter	12 301	15 422
		64 761	65 812
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	106 084	106 084
		106 084	106 084
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	31	68
		31	68
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	62 755	64 830
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	11
		62 755	64 841

TM



HSBs Brf Älgen I Söderhamn

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	6 102 400	6 102 400			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 102 400</u>	<u>6 102 400</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 113 233	-2 007 149			
Årets avskrivningar	-106 084	-106 084			
Utgående avskrivningar	<u>-2 219 318</u>	<u>-2 113 233</u>			
Bokfört värde	3 883 082	3 989 167			
varav byggnader	3 870 482	3 976 567			
varav markanläggningar	0	0			
varav mark	<u>12 600</u>	<u>12 600</u>			
	3 883 082	3 989 167			
Taxeringsvärde för fastigheten Älgen 12 i Söderhamn. Värdeår är 1989.					
Byggnad - bostäder	2 922 000	2 922 000			
Byggnad - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>			
	2 922 000	2 922 000			
Mark - bostäder	490 000	490 000			
Mark - lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>			
	490 000	490 000			
Taxvärde totalt	3 412 000	3 412 000			
Not 11 Övriga fordringar					
Skattekonto	1 407	1 408			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	<u>724 575</u>	<u>648 561</u>			
	725 982	649 969			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring för 2019	18 773	18 083			
Avtal HSB Tekn och adm Jan-2019	<u>8 750</u>	<u>8 470</u>			
	27 523	26 553			
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 435	0	908 786	81 261	121 591
Vinstdisp enl. stämmobeslut				121 591	-121 591
Innevarande års avs/disps.			63 250	-63 250	
Årets resultat					115 029
Belopp vid årets slut	27 435	0	972 036	139 602	115 029

TM



HSBs Brf Älgen I Söderhamn

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**Not 15**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	433034	1,65%	2019-02-11	1 610 000	20 000
Stadshypotek	709612	2,08%	2022-12-01	792 383	13 000
Stadshypotek	773394	2,19%	2019-12-01	775 295	60 000
				3 177 678	93 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 779 383

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 712 678

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar	93 000	93 000
Nästa års omsättning av lån	2 305 295	0
	2 398 295	93 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	5 105	1 605
Arbetsgivaravgifter	4 017	1 681
Fond för inre underhåll	69 908	100 285
	79 030	103 571

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 091	6 846
Övriga upplupna kostnader		
Fjärrvärme, vatten, renhålln, kabeltv för dec-2018	27 132	27 032
Borevision för 2018	8 900	8 700
Arvode styrelsen för 2018	9 300	19 300
Arbetsgivaravgift arvode för 2018	2 922	6 064
Snöröjning för dec-2018	6 068	0
Förutbetalda hyror och avgifter	43 784	54 564
	103 197	122 506

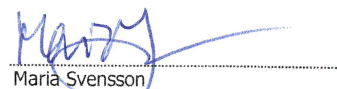
Not 18 Ställda säkerheter

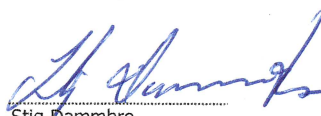
Fastighetsinteckning	5 795 850	5 795 850
Varav obelånade	67 000	67 000

Söderhamn den 25/2 2019


Borislavka Lipovac


Karin Blom


Maria Svensson

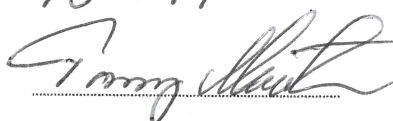

Stig Dammbro


Tomas Bodlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den

5/3 2019


Håkan Persson


Tommy Mårtensson

Håkan Persson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Älgen , org.nr. 786000-0079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Älgen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 tryggt 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.

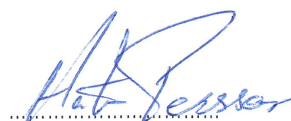
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Söderhamn den 5/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor