

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Dromedaren i Söderhamn med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0343) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Klossdammen 7:1 och 9:1, byggda år 1959-1960, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
108	lägenheter (bostadsrätter)	6.706
18	garage	
16	carportar	
38	bilplatser med eluttag	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 8 maj 2018. På stämman deltog 29 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor samt förslag för ett andra beslut till nya normalstadgar 2011 ver. 5. Förslaget beslutades enhälligt.

Föreningen hade vid årets slut 135 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Pär Eismar	ordförande
Daniel Steen	vice ordförande, miljöansvarig
Ola Östlund	sekreterare
Bengt-Olof Hedman	ledamot, säkerhetsansvarig
Berit Humla	ledamot, fritidsansvarig
Eyvind Jonsson	ledamot
Mattias Andersson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eyvind Jonsson, Daniel Steen och Ola Östlund.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Pär Eismar, Staffan Englin, Daniel Steen, Ola Östlund, två i förening.

Revisor har varit Anders Burman, vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Torbjörn Goode, ordförande, Daniel Andersson och Eddie Johansson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter
Fritidskommittén, Berit Humla, Mainy Bodell och Karin Österberg, har under året bjudit in till aktiviteter med bl.a. surströmming, luciafirande samt bingospel.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland. Fastighetsskötseln har utförts av HSB Service och trappstädningen av AitoSisu AB/ Söderala Ståd.

Vicevärd har varit Staffan Englin.

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 beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 374.000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under året har föreningen bytt taket på hus 12-16, gjort nya entretak till ingångarna och utökat med 10 bilplatser med motorvärmare. Kostnaden för detta uppgår till 1.690.041 kr och är bokfört under byggnad i Balansräkningen. Övriga underhållskostnader på 449.500 kr framgår av not 5 i årsredovisningen.

Den årliga fastighetsbesiktningen har utförts löpande under året av styrelse och vicevärd.

TM

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Byte av strålsamlare i köks- och badrumsblandare i samtliga lägenheter. Underhållsspolning av stammar.
2015	Målning av balkonger på fastigheterna AB 12, 14 och 16. Handikappanpassning av toalettutrymmet i samlingslokalen. Spolning/rensning av avloppsledningar
2016	Relining (rörinfodring) av avloppsrören AB 13 A-C. Utbyte av armaturer utvändigt AB 12-16. Fasadrenovering AB 13 D. Utbyte av tryckkärl AB 13 D.
2017	Förbättring av broar vid entré AB 12 och 14. Spolning av avluftning avlopp AB 12-16.
2018	Målning av samtliga entréer och trapphus. Installation av torkskåp i två torkrum. Byte av takbetäckning AB 12, 14, 16. Utökning med 10 bilplatser med eluttag. Montering av våderskydd vid entréer AB 13A-C samt soprum AB 13D. Installation av brandvarnare i alla lägenheter.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	OVK besiktning med ventilationsrengöring. Asfaltering av nya bilplatser samt översyn och eventuell omläggning av asfalterade ytor.
2020	Relining (rörinfodring) av avloppsrören AB 12-16 (eventuellt 2021) Renovering av fasader.

TM

Förväntad framtida utveckling

Avgifterna har under året varit oförändrade.

I budget för 2019 ingår 292.000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 647 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 medlemslägenheter har under året 11 överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemstalet 132 och under året har det tillkommit 14 och avgått 11 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 135.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	4 700	4 701	4 699	4 652	4 638
Rörelseresultat tkr	524	1 130	888	921	1 095
Res efter finansiella poster tkr	251	809	489	516	586
Årsavgift lgh kr/kvm	647	647	647	641	641
Soliditet %*	39,6%	39,7%	35,4%	33,6%	31,4%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 850	1 889	2 124	2 168	2 265
Räntekostnad kr/kvm	40	49	61	62	79
Driftskostnad kr/kvm	433	397	401	380	400

TH

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	320 400	0	1 518 725	7 027 026	808 657
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				808 657	-808 657
Innevarande års avs/disposition			-75 500	75 500	
Årets resultat					251 065
Belopp Vid årets slut	320 400	0	1 443 225	7 911 182	251 065

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 518 725
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	374 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>- 449 500</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 443 225

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	7 911 182
Årets resultat	<u>251 065</u>
Summa	8 162 247

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 162 247
--------------------------------	------------------

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

Tm

**HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn**

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 687 292	4 701 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 393	-42
<i>Summa rörelseintäkter</i>		4 699 685	4 700 963
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 929 645	-2 686 642
Planerat underhåll	Not 5	-449 500	-96 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-93 570	-85 792
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-164 931	-167 466
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-538 499	-534 666
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-4 176 144	-3 570 816
Rörelseresultat		523 541	1 130 147
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-1 082	7 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-271 394	-328 933
<i>Summa finansiella poster</i>		-272 476	-321 491
Resultat efter finansiella poster		251 065	808 657
Årets resultat		251 065	808 657

TM

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

Byggnader och mark

Not 11 21 315 588 20 153 244

Inventarier, verktyg och installationer

Not 12 25 053 35 854

Summa materiella anläggningstillgångar

21 340 641 20 189 098

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

21 340 641 20 189 098

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

236 3 840

Aktuell skattefordringar

496 0

Övriga fordringar

Not 13 1 569 059 1 534 850

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 136 183 120 127

Summa kortfristiga fordringar

1 705 974 1 658 817

Kassa och bank

2 034 064 2 534 064

Summa omsättningstillgångar

3 740 038 4 192 882

Summa tillgångar**25 080 679 24 381 980**

T.M.

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

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

320 400

320 400

Fond för yttre underhåll

1 443 225

1 518 725

Summa bundet eget kapital

1 763 625

1 839 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 911 182

7 027 026

Årets resultat

251 065

808 657

Summa fritt eget kapital

8 162 247

7 835 682

Summa eget kapital

9 925 872

9 674 807

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

4 956 940

12 510 788

Summa långfristiga skulder

4 956 940

12 510 788

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

7 560 740

268 832

Leverantörsskulder

867 894

343 125

Aktuella skatteskulder

0

5 006

Övriga skulder

Not 18

866 895

902 127

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

902 338

677 295

Summa kortfristiga skulder

10 197 867

2 196 385

Summa eget kapital och skulder**25 080 679****24 381 980**

TM

**HSBs Brf Dromedaren 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 slutförfallodatum 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 Dromedaren 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 9 987 763 kr (9 987 763 kr)

Redovisningsvaluta

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

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

TM



HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 340 832	4 340 832
	Hyror	193 254	204 953
	Debiterade förbrukningsavgifter	260 135	259 036
	Överlåtelseavgifter	14 794	14 560
	Pantavgifter	8 129	4 898
	Övrigt	600	7 178
	Brutto	4 817 744	4 831 457
	Avsatt till inre fond	-130 452	-130 452
	Summa nettoomsättning	4 687 292	4 701 005
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övernattningsrum	12 393	-42
		12 393	-42
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokavård	511 281	354 000
	Reparationer	513 438	374 039
	El	325 975	344 533
	Uppvärmning	917 191	900 823
	Vatten	153 078	175 053
	Sophämtning	79 198	79 276
	Övriga avgifter	184 615	167 920
	Förvaltningsarvoden	160 174	158 586
	Fastighetsskatt	60 026	60 026
	Övriga driftskostnader	24 669	72 387
		2 929 645	2 686 642
Not 5	Planerat underhåll		
	Målning trapphus	347 500	0
	Belysning trapphus	51 125	0
	Montering nya brandvarnare	50 875	0
	Rivning badrum	0	20 625
	Komplettering Relining	0	75 625
		449 500	96 250
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Lokalkostnader	0	13 848
	Tele och post	6 980	4 052
	Revisions- och förvaltningskostnader	28 303	26 379
	Externa tjänster	7 350	0
	Medlemsverksamhet	1 077	0
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	49 860	41 513
		93 570	85 792

TH



HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	71 020	82 780
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	10 220	6 000
	Löner och ersättningar	0	640
	Vicevärdsarvode	52 335	45 836
	Arbetsgivaravgifter	27 356	28 210
		164 931	167 466
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	527 073	523 865
	Avskrivning markanläggningar	624	0
	Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	10 801	10 801
		538 499	534 666
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	-1 082	7 442
		-1 082	7 442
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	271 394	328 933
		271 394	328 933

TH



HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 11

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde

31 739 679

31 739 679

Årets investeringar; Takarbeten ab 12-16, markarbeten, tak över entreer

1 690 041

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

33 429 720

31 739 679

Ingående ackumulerade avskrivningar

-11 586 435

-11 062 570

Årets avskrivningar

-527 698

-523 865

Utgående avskrivningar

-12 114 133

-11 586 435

Bokfört värde

21 315 588

20 153 244

varav byggnader

20 849 691

19 911 519

varav markanläggningar

224 172

0

varav mark

241 725

241 725

21 315 588

20 153 244

Taxeringsvärde för fastigheten Klossdammen 7:1 och 9:1 i Söderhamn. Värdeår är 1967.

Byggnad - bostäder

15 200 000

15 200 000

Byggnad - lokaler

239 000

239 000

15 439 000

15 439 000

Mark - bostäder

3 352 000

3 352 000

Mark - lokaler

198 000

198 000

3 550 000

3 550 000

Taxvärde totalt

18 989 000

18 989 000

Not 12

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde

127 711

101 148

Årets investeringar

0

26 563

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

127 711

127 711

Ingående avskrivningar

-91 857

-81 056

Årets avskrivningar

-10 801

-10 801

Utgående avskrivningar

-102 658

-91 857

Bokfört värde

25 053

35 854

Not 13

Övriga fordringar

Skattekonto

-3

0

Avräkningskonto HSB Södra Norrland

1 569 062

1 534 850

1 569 059

1 534 850

Not 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring för 2019

56 715

55 522

HSB

62 353

56 480

Hyra lokal

2 308

3 462

Städ

0

3 186

Fordran felaktigt betald hyra lokal

10 257

0

Upplupna intäkter

4 550

0

Upplupna ränteintäkter

0

1 477

136 183

120 127

Not 15

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

320 400

0

1 518 725

7 027 026

808 657

Vinstdisp enl. stämmobeslut

808 657

-808 657

Innevarande års avs/disps.

-75 500

75 500

Årets resultat

251 065

Belopp vid årets slut

320 400

0

1 443 225

7 911 182

251 065

774



HSBs Brf Dromedaren I Söderhamn

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Not 17**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	709572	2,73%	2019-12-01	2 333 900	30 000
Stadshypotek	709573	2,11%	2022-12-01	1 880 712	43 736
Stadshypotek	825798	1,65%	2019-10-30	1 352 140	14 232
Stadshypotek	827667	2,05%	2019-12-01	695 772	30 000
Stadshypotek	830515	1,71%	2019-12-01	3 016 076	31 748
Stadshypotek	908065	2,01%	2021-04-30	767 252	27 568
Swedbank	2853120745	2,19%	2022-09-23	2 471 828	91 548
				12 517 680	268 832

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 956 940

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

11 173 520

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar

268 832

268 832

Nästa års omsättning av lån

7 291 908

0

7 560 740**268 832****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 380	1 280
Arbetsgivaravgifter	753	698
Fond för inre underhåll	864 762	899 068
Övriga kortfristiga skulder	0	1 081
866 895		902 127

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	26 572	22 858
Övriga upplupna kostnader		
Ber Uppl styrelsearvode för 2018	43 300	38 880
Arbetsgivaravgift på arvode ovan	13 605	12 216
Berevision för 2018	9 500	9 200
Värme vatten, el , renhålln, kabeltv för dec-18	172 763	178 143
Snörenhålln för dec-18	8 000	8 500
Masthya för 2019	30 152	29 538
Plåtarbeten tak	195 296	0
Barndvarnare	50 875	0
Förutbetalda hyror och avgifter	352 275	377 960
902 338		677 295

Not 20 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

23 436 535

23 436 535

Varav obelånade

28 000

28 000

TM

Söderhamn den

18 mars 2019

Bengt Olof Hedman

Berit Humla

Daniel Steen

Eyvind Jonsson

Mattias Andersson

Ola Östlund

Per Eismar

Vår revisionsberättelse har lämnats den

18 mars 2019

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Mårtensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Dromedaren org.nr 786000-0343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Dromedaren i Söderhamn 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 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. Revisorens 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 revisionssed 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 uppger, 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. 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 brf Dromedaren i Söderhamn 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 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.

Söderhamn den 18/3 2019


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor