

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Päronet med säte i Söderhamn (org.nr 786000-0368) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Apeln 2 och Melonen 6 byggd år 1952 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
42	lägenheter (bostadsrätt)	2586,5
4	lokaler (hyresrätt)	414
9	carport	
2	bilplatser	
3 st föreningar delar på en gemensamhetsanläggning för garage, carport och P-platser		

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. På stämman deltog 10 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till ändring av stadgar.

Extrastämma hölls 2018-06-04. Ärendet på extrastämman var antagande av nya stadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar 2011 version 5.

Föreningen hade vid årets slut 47 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

TM

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Jan Lemon	ordförande
Urban Tjernberg	vice ordförande
Kurt Wallner	sekreterare
Vakant	studieorganisatör
Elisabeth Ekholm	ledamot
Jahn Edh	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Birgitta Markusson	styrelsesuppleant
Johnny Gustafsson	styrelsesuppleant
Håkan Dahlberg	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jan Lemon och Elisabeth Ekholm samt suppleanten Birgitta Markusson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Lemon, Urban Tjernberg, Kurt Wallner och Elisabeth Ekholm två i förening.

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

Valberedning har varit Styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter; Luciakaffe med information 2018-12-10 med 12 medlemmar närvarande.

Studieverksamhet; Förvaltningskonferens hölls i Sundsvall 31 oktober 2018 och 1 november 2018 med två deltagare. Deltagit vid HSB-distriktsråd har Urban Tjernberg och Jan Lemon gjort. Vid en utbildning i upprättande av budget 2018-11-12 har hela styrelsen deltagit.

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 uppgår till 342 000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-06-19.

Tm

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2015-2016	Målning av sex trapphus samt byte av trappljus till närvarostyrda LED-ljus. Målning av källargolv i Apeln 2.
2016	Lagning av balkongnosar vid Melonen 6. Montering av filter och avgasningsanläggning på värmen vid Apeln 2 och Melonen 6. Omläggning av el-abonnemang till IMD-el.
2017	Byte av lägenhetsdörrar, källardörrar och låssystem samt komplettering med postboxar och portlås. Byte av tre elcentraler. Värmekonvektor installerad hos Söderhamns Cetering. Extra spolning av köksavlopp vid fyra tillfällen.
2018	Byte av varmvattencirkulationsledning i Apeln 2. Byte av belysning i källarkorridorer till närvarostyrd LED-belysning. Byte av belysning till närvarostyrd LED-belysning på samtliga källarentréer Reparation av lås och gångjärn på entréport vid Norrtullsgatan 31 B. Byte av bärande balk på carport vid Melonen 6.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2019	Renovering av fasader på Apeln 2. Byte av Nummerbelysning vid föreningens sex entréer. Målning av källargolv efter vattenläcka i Apeln 2.

2020-2021	Förstudie inför kommande åtgärder på föreningens balkonger.
-----------	---

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2018-01-01 med 2,1 %.

I budget för 2019 ingår 342 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.
Avgiften för bilplats och carport höjes med 20:-/mån.

Årsavgiften är i genomsnitt 723 kr/m² 2019.

Medlemsinformation

Av föreningens 42 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	2 264	2 250	2 129	2 125	2 047
Rörelseresultat tkr	312	549	344	645	292
Res efter finansiella poster tkr	203	422	214	502	153
Balansomslutning tkr	8 546	8 554	8 263	8 294	7 762
Årsavgift lgh kr/kvm	723	708	708	708	694
Soliditet %	50,6%	48,2%	44,8%	42,1%	38,5%
Lån kr/kvm, utg skuld	1 208	1 253	1 299	1 344	1 389
Räntekostnad kr/kvm	37	44	46	50	52
Driftskostnad kr/kvm	485	428	384	356	376

*Årsavgiften består utav 1.869.744 kr genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

TM

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	85 290	23 195	2 575 803	1 017 475	422 274
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				422 274	-422 274
Innevarande års avs/dis			142 874	-142 874	
Årets resultat					202 972
Belopp Vid årets slut	85 290	23 195	2 718 677	1 296 875	202 972

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 575 803
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	318 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-175 126
Fondbehållning vid årets slut:	2 718 677

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 296 875
Årets resultat	202 972
Summa	1 499 847

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 499 847
--------------------------------	------------------

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

TM

**HSBs Brf Pärnet I Söderhamn**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 263 872	2 250 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2	-17
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 263 870</u>	<u>2 250 205</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-1 456 771	-1 285 373
Planerat underhåll	Not 5	-175 126	-29 972
Övriga externa kostnader	Not 6	-98 821	-102 129
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 553	-101 683
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-153 756	-182 274
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 952 027</u>	<u>-1 701 431</u>
Rörelseresultat		311 843	548 774
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 197	6 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-111 068	-132 829
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-108 871</u>	<u>-126 501</u>
Resultat efter finansiella poster		202 972	422 274
Årets resultat		202 972	422 274

TM

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

Byggnader och mark

Not 11 6 628 711 5 553 892

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 0 1 099 414

Summa materiella anläggningstillgångar

6 628 711 6 653 306

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

6 628 711 6 653 306

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

290 1 266

Aktuell skattefordringar

310 0

Övriga fordringar

Not 13 776 729 762 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 115 406 114 395

Summa kortfristiga fordringar

892 735 878 546

Kortfristiga placeringar

Not 15 1 022 474 1 020 432

Kassa och bank

2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar

1 917 209 1 900 978

Summa tillgångar**8 545 921 8 554 285**

TM

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

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

85 290

85 290

Upplåtelseavgifter

23 195

23 195

Fond för yttre underhåll

2 718 677

2 575 803

Summa bundet eget kapital

2 827 162

2 684 288

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 296 875

1 017 475

Årets resultat

202 972

422 274

Summa fritt eget kapital

1 499 847

1 439 749

Summa eget kapital

4 327 009

4 124 037

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 17

3 490 623

3 626 183

Summa långfristiga skulder

3 490 623

3 626 183

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 18

135 560

135 560

Leverantörsskulder

93 176

126 998

Aktuella skatteskulder

0

3 185

Övriga skulder

Not 19

212 034

203 667

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

287 518

334 654

Summa kortfristiga skulder

728 288

804 064

Summa eget kapital och skulder**8 545 921****8 554 285**

TM

**HSBs Brf Pärnet 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 Pärnet 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 7.469.819 kr (7.469.819 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 Pärnet I Söderhamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 869 744	1 831 284
	Hyror	278 127	295 688
	Debiterade förbrukningsavgifter	131 142	136 569
	Överlåtelseavgifter	4 552	7 840
	Pantavgifter	4 067	2 688
	Övrigt	180	93
	Brutto	2 287 812	2 274 162
	Avsatt till inre fond	-23 940	-23 940
	Summa nettoomsättning	2 263 872	2 250 222
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Oresutjämning	-2	-17
		-2	-17
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	285 077	166 684
	Reparationer	191 942	110 880
	El	173 752	181 873
	Uppvärmning	432 087	420 886
	Vatten	101 820	108 301
	Sophämtning	41 213	39 611
	Övriga avgifter	82 790	76 635
	Förvaltningsarvoden	85 322	114 040
	Fastighetsskatt	38 201	38 201
	Övriga driftskostnader	24 569	28 262
		1 456 771	1 285 373
Not 5	Planerat underhåll		
	VVC-ledning i källaren	62 379	0
	Belysning trapphus	55 680	0
	Div målning	57 067	0
	Byte Elcentral	0	29 972
		175 126	29 972
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Lokalkostnader	8 649	14 415
	Förbrukningsinventarier och material	1 369	2 999
	Tele och post	14 604	11 920
	Revisions- och förvaltningskostnader	31 485	46 765
	Externa tjänster	16 800	0
	Medlemsverksamhet	500	60
	Medlemsavgifter och övriga adm kostnader	25 414	25 970
		98 821	102 129

7/11



HSBs Brf Pärnet I Söderhamn

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvode	31 200	54 750
	Revisorsarvode	2 430	2 400
	Vicevärdsarvode	24 294	23 875
	Arbetsgivaravgifter	7 498	20 658
	Övriga personalkostnader	2 131	0
		67 553	101 683
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivning byggnader och ombyggnader	153 756	182 274
		153 756	182 274
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter övriga	2 197	6 329
		2 197	6 329
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	111 068	132 787
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	42
		111 068	132 829

TM



HSBs Brf Pärnet I Söderhamn

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 11Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde

10 861 126

10 670 787

Årets investeringar; Dörrbyte

1 228 575

190 339

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

12 089 701

10 861 126

Ingående ackumulerade avskrivningar

-5 307 233

-5 124 960

Årets avskrivningar

-153 756

-182 274

Utgående avskrivningar

-5 460 989

-5 307 233

Bokfört värde

6 628 711

5 553 892

varav byggnader

6 550 111

5 475 292

varav markanläggningar

0

0

varav mark

78 600

78 600

6 628 711

5 553 892

Årets investeringar avser dörrbyte som påbörjades under 2017.

Taxeringsvärde för fastigheten Apeln 2 och Melonen 6 i Söderhamn. Värdeår är 1969.

Byggnad - bostäder

7 600 000

7 600 000

Byggnad - lokaler

671 000

671 000

8 271 000

8 271 000

Mark - bostäder

1 777 000

1 777 000

Mark - lokaler

336 000

336 000

2 113 000

2 113 000

Taxvärde totalt

10 384 000

10 384 000

Not 12Pågående nyanläggningar och förskott

Pågående nyanläggning avser dörrbyte. Avslutat och aktiverat under byggnad i Balansräkningen. Se not 11.

Ingående anskaffningsvärde

1 099 414

184 226

Årets investeringar

129 161

915 188

Omföring till byggnad och mark

-1 228 575

0

Utgående anskaffningsvärde

0

1 099 414

Not 13Övriga fordringar

Skattekonto

-2

-1

Avräkningskonto HSB Södra Norrland

763 505

762 886

Övriga fordringar

13 226

0

776 729

762 885

Not 14Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring för 2019

32 957

31 643

HSB, tekn o adm avtal

48 012

43 807

Övrigt

2 943

4 676

Upplupna intäkter

31 000

33 769

Upplupna ränteintäkter

494

500

115 406

114 395

Not 15Kortfristiga placeringar

Länsförsäkringar Bank, Fasträntekonto

0,20%

2019-04-03

1 022 474

1 020 432

Summa

1 022 474

1 020 432

Not 16Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

85 290

23 195

2 575 803

1 017 475

422 274

Vinstdisp enl. stämmobeslut

422 274

-422 274

Innevarande års avs/disps.

142 874

-142 874

Årets resultat

202 972

Belopp vid årets slut

85 290

23 195

2 718 677

1 296 875

202 972

TH



HSBs Brf Pärnet I Söderhamn

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**Not 18**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26431530	2,29%	2023-10-28	3 626 183	135 560
				3 626 183	135 560
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 490 623
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					2 948 383
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut					
Nästa års beräknade amorteringar				135 560	135 560
				135 560	135 560

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	677	665
Arbetsgivaravgifter	370	697
Fond för inre underhåll	210 987	202 305
	212 034	203 667

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	692	1 019
Övriga upplupna kostnader		
Beräkn styrelsearvode för 2018	20 000	33 500
Arbetsgivaravgift på arvode ovan	6 284	10 526
Borevision för 2018	8 900	8 700
Värme, vatten, el, renhålln, kabeltv för dec-2018	80 929	81 945
Snörenhållning för dec-2018	6 000	7 000
Hyra lokal Brf Persikan	300	0
Reparation för dec-2018	0	4 524
Förutbetalda hyror och avgifter	164 413	187 440
	287 518	334 654

Not 21 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 227 500	10 227 500
Varav Obelånade	3 844 500	3 844 500

Söderhamn den

Elisabeth Ekholm
Elisabeth Ekholm

John Edh
John Edh

Jan Lemon
Jan Lemon

Kurt Wallner
Kurt Wallner

Urban Tjernberg
Urban Tjernberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/3 2019

Håkan Persson
Håkan Persson

Tommy Mårtensson
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Pärnet org.nr 786000-0368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Pärnet 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. Revisoremas 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. 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 Pärnet i Söderhamnför 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 revisorssed 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 provar 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 13/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor