

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge

769624-3075

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen HC Ski Lodge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 årsstämman
Marcus Götmar	Ordförande	Stämman	2019
Erik Stuart		Stämman	2019
Magnus Eriksson		Stämman	2019
Magnus Eklund		Stämman	2020
Björn Frost		Stämman	2020

Styrelsesuppleanter

Inga suppleanter är valda på årsmötet.

Ordinarie revisor

Hans Olsson Auktoriserad revisor PwC Stämman

ME

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 Sälen 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	28 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 600 000 kr

Förvaltning

PwC/Aspia med kontor i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens ekonomi enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen har avtal med Byggtjänst i Sälen 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

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 ör per kwh exklusive energi- och mervärdeskatt. Elen kommer från förnybara källor som vatten-, vind, sol- och biokraft.

MC

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 30 mars 2018.

Antal medlemmar (34) (2018-12-31)

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

Årsavgifter

Föreningen har höjt årsavgifterna fr.o.m. 1 januari 2018 med 4,7%.

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	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgifter per kvm våningsyta och år	336	346	356	367	378
% Årets förändring	3,0%	3,0%	3,0%	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:

PwC Sverige/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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort omläggning av taket på den nedre 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. Det planeras att under 2019 utföra motsvarande på den övriga delen av taket (fönster till takkuporna är inköpta). Åtgärderna är korrigerande av ett felaktigt utförande vid uppförandet av byggnaden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 082,1	1 025,4	994,6	975,1
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 714,6	-255,9	-255,4	-369,8
Balansomslutning, tkr	65 082,3	64 805,0	64 967,0	65 349,9
Eget kapital, tkr	62 505,3	64 219,9	64 475,8	64 731,2
Soliditet (%)	96,0	99,1	99,2	99,1
Kassalikviditet (%)	316,2	198,6	206,7	164,0
Taxeringsvärde, tkr	28 600	28 600	28 600	27 400
Varav för byggnad, tkr	25 000	25 000	25 000	24 400
Årsavgifter/kvm våningsyta, kr	324	309	300	294
Avsättning till underhållsfond/kvm våningsyta, kr	57	57	46	46
Avskrivning per kvm våningsyta, kr	116	115	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	504 921	-43 046 659	-255 947	64 219 855
Avsättning till yttre underhållsfond			188 600	-188 600		0
Disposition av föregående års resultat:				-255 947	255 947	0
Årets resultat					-1 714 590	-1 714 590
Belopp vid årets utgång	103 610 000	3 407 540	693 521	-43 491 206	-1 714 590	62 505 265

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-43 491 206
årets förlust	-1 714 590
	-45 205 796

behandlas så att	
avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	188 600
i ny räkning överföres	-45 394 396
	-45 205 796

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Årets kassaflöde uppgår till 664 035 kr vilket överstiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen med 475 435 kr. Den främsta anledningen till det beror på att föreningen tog upp ett lån om 2 000 000 kr för omläggning av tak, där den totala reparationskostnaden för arbetet uppgick till drygt 1 400 000 kr. Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 188 600 kr enligt underhållsplanen ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 082 097	1 025 400
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 082 097	1 025 400
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-2 273 524	-818 091
Övriga externa kostnader	4	-117 518	-74 948
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-385 774	-382 108
Summa rörelsekostnader		-2 776 816	-1 275 147
Rörelseresultat		-1 694 719	-249 747
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-9 500	-8 191
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 839	2 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 210	-14
Summa finansiella poster		-19 871	-6 200
Resultat efter finansiella poster		-1 714 590	-255 947
Resultat före skatt		-1 714 590	-255 947
Årets resultat		-1 714 590	-255 947

MC

10

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	63 156 692	63 542 466
Summa materiella anläggningstillgångar		63 156 692	63 542 466
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	100 996	100 496
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 996	100 496
Summa anläggningstillgångar		63 257 688	63 642 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		172 620	178 063
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 606	36 595
Summa kortfristiga fordringar		213 233	214 665
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 611 426	947 391
Summa kassa och bank		1 611 426	947 391
Summa omsättningstillgångar		1 824 659	1 162 056
SUMMA TILLGÅNGAR		65 082 347	64 805 018

MC
bb

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
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		693 521	504 921
Summa bundet eget kapital		107 711 061	107 522 461
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-43 491 206	-43 046 659
Årets resultat		-1 714 590	-255 947
Summa fritt eget kapital		-45 205 796	-43 302 606
Summa eget kapital		62 505 265	64 219 855
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		88 056	19 895
Skulder till koncernföretag		106 455	105 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	382 571	459 313
Summa kortfristiga skulder		577 082	585 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 082 347	64 805 018

MK
/

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 714 590	-255 947
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	395 274	390 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 319 316	134 352
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 443	-23 033
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 011	3 003
Förändring av leverantörsskulder		68 161	6 732
Förändring av kortfristiga skulder		-76 242	87 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 325 965	208 257
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	0	-73 313
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	13	-10 000	-8 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 000	-81 513
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 000 000	0
Årets kassaflöde		664 035	126 744
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		947 391	820 647
Likvida medel vid årets slut		1 611 426	947 391

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 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	2 000 000	0
	2 000 000	0

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 073 940	1 025 400
Överlåtelse/Pantsättningsavgift	8 157	0
	1 082 097	1 025 400

Not 3 Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Snöröjning	-70 020	-48 423
Fastighetsskötsel	-240 154	-221 696
Bevakningskostnader	-28 406	-17 954
Underhåll och reparationer	-1 429 294	-5 342
Fastighetsel	-146 967	-142 738
Kostnad för avlopp	-127 703	-125 148
Kostnad för vatten (Högfjällets Samfällighetsförening)	-74 354	-69 531
Försäkringspremier	-39 965	-38 816
Hyra sopcontainer	-6 773	-6 708
Kostnad för renhållning	-43 344	-35 839
Kostnad för städning	0	-3 708
Kostnad för internet/TV	-25 776	-41 824
Övriga fastighetskostnader	-15 992	-24 333
Advokatkostnad	-24 776	-36 030
	-2 273 524	-818 090

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Övriga externa kostnader		
Kostnad för revision	-19 500	-16 748
Ekonomisk förvaltning	-50 768	-41 498
Bankkostnader	-44 150	-3 872
Övriga externa kostnader	-3 100	-12 830
	-117 518	-74 948

Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Nedskrivningar	-9 500	-8 191
	-9 500	-8 191

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 700 553	61 627 240
Inköp	0	73 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 700 553	61 700 553
Ingående avskrivningar	-1 565 627	-1 183 519
Årets avskrivningar byggnad	-382 108	-382 108
Årets avskrivning markanläggningar	-3 666	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 951 401	-1 565 627
Ingående uppskrivningar	3 407 540	3 407 540
Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 407 540	3 407 540
Utgående redovisat värde	63 156 692	63 542 466
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	3 600 000	3 600 000
	28 600 000	28 600 000
Bokfört värde byggnader	54 673 968	55 059 742
Bokfört värde mark	8 482 724	8 482 724
	63 156 692	63 542 466

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 755 960	41 747 760
Inköp (aktieägartillskott)	10 000	8 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 765 960	41 755 960
Ingående nedskrivningar	-41 655 464	-41 647 273
Årets nedskrivningar	-9 500	-8 191
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-41 664 964	-41 655 464
Utgående redovisat värde	100 996	100 496

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
Högfjällscenter Ski Lodge AB	100%	100%	1 000	100 996	
				100 996	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Högfjällscenter Ski Lodge AB	556740-7878	Örebro	100 996	-9 500	

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader	114 086	190 828
Förutbetalda intäkter	268 485	268 485
	382 571	459 313

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	385 774	382 108
Nedskrivningar på finansiella anläggningstillgångar	9 500	8 191
	395 274	390 299

Not 12 Investeringar i materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		
Förändring av posten i balansräkningen	0	-73 313
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-73 313

Not 13 Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		
Aktieägartillskott till dotterbolag	-10 000	-8 200
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-10 000	-8 200

mc

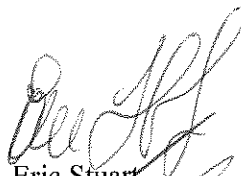
[Signature]

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.

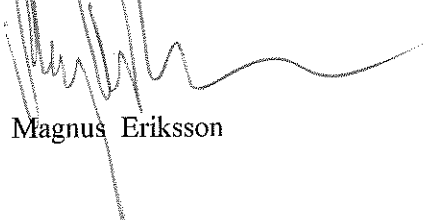
Örebro 2019- 02-14



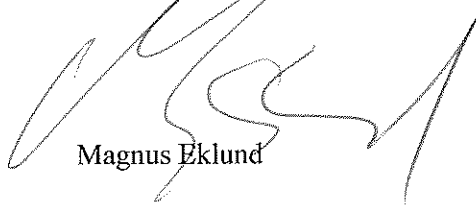
Marcus Götmar
Ordförande



Eric Stuart



Magnus Eriksson

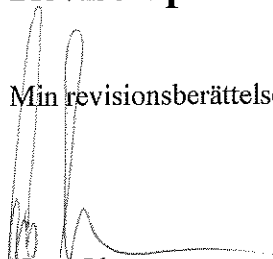


Magnus Eklund

Björn Frost

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-19



Hans Olsson
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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 2018 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 19 februari 2019



Hans Olsson
Auktoriserad revisor