

Årsredovisning för

HSB Brf Högby

769602-1810

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Högby, 769602-1810, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:596 Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 231 m². Taxeringsvärdet är 64 239 tkr, varav byggnadsvärdet är 41 072 tkr och markvärdet 23 167 tkr. Fastigheten består av både småhus och flerfamiljshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB där bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen ingår.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	56	4198
Carports	52	
Bilplatser	8	
		4 198

Fastighetsadresser
Högbyvägen 174-284

Samfällighet
Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Åsa Aremyr Boding har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårds-anläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd	Ordförande, ekonomiansvarig
Anna-Lisa Lindahl	Vice ordförande, studieorganisatör
Caroline Högberg	Sekreterare, informationsansvarig
Erik Dullbo	Redaktör
Tobias Lindqvist	Miljöansvarig
Wladyslaw Wrobel	Fastighet-/brandskyddsansv.
Hans Tång	HSB-ledamot t o m februari 2020
Tomas Tisell	HSB-ledamot fr.o.m. maj 2020 t.o.m. januari 2021

Avgående styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd
Anna-Lisa Lindahl
Tobias Lindqvist
Wladyslaw Wrobel

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Anna-Lena Carlswärd, Anna-Lisa Lindahl, Tobias Lindqvist och Caroline Högberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Olofsson (avflyttad nov 2020) med André Ulfborg som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

André Ulfborg sammankallande

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Anna-Lena Carlswärd	Ordinarie
---------------------	-----------

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 592	3 420	3 184	3 089	3 080
Årets resultat, tkr	1 064	-832	-70	672	-858
Fond för yttre underhåll, tkr	-	527	882	714	2 043
Belåning, kr/kvm totalyta	6 562	6 747	6 450	6 616	6 766
Soliditet, %	47	45	47	47	46
Räntekänslighet*	8	9	9	10	10
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	788	751	715	694	694
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	457	364	334	332	319
Energikostnad: el och vatten kr/kvm (värme ingår ej)	48	50	50		

Förklaring nyckeltal

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Ekonomi - styrelsens kommentar

Föreningen gör ett positivt resultat på 1 064 tkr.

Vi flyttade fram algtvätt av husväggar Högbyvägen 222-284 då det var planerat för måning 2021

Vi flyttade fram målning av resterande förrädsdörrar i området Högbyvägen 222-284 så att det utförs när målningen sker.

Styrelsen avser anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ska se till att föreningen sköts på bästa sätt och underhållas enligt underhållsplan och den årliga besiktningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifts-uttaget mellan stämmorna.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten och sorterar våra sopor på rätt sätt samt följa gällande ordningsregler så kan vi hålla ner kostnaderna och därmed avgiften. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	21 110 000	527 499	3 071 251	-832 452
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-527 499	-304 952	832 452
Årets resultat				1 063 636
	21 110 000	-	2 766 299	1 063 636

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutning och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även containrar beställts så att även de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Under 2020 har följande större reparationer och underhåll utförts	Kostnad
Värmepannor - Byte av fyra st	194 104
Värmepannor service	16 000
Vattenlarm klk H 222-284	59 916
Radonsug installerad H 200	36 625
OVK besiktning - obligatorisk intervall 6 år	30 000
Stamspolning hushåll och brunnar område	52 500
Vattensäkrat klk gula området 2 st	30 894
Åtgärdat fuktskada vägg utvändig H 242	26 494
Nyckeltuber	113 520

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 4 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- Informationsbladet har getts ut 7 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/hogby
- Föreningen har egna trivseregler och dessa finns på föreningens hemsida.
- Boende i föreningen har flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Com Hem och Bredbandsbolaget genom att teckna eget avtal.

Budget

Budgeten för 2021 visar på ett negativt resultatutfall efter finansiella poster på 573 tkr.

Målning av Högbyvägen 222-284 budgeterat till 1,5 MSEK

Inplanerad ombyggnation i klk vid vattenskada Högbyvägen 222-284 (VVB är placerad i klk i lägenheten)

Upprustning av lekutrustning i lekparken

Laddboxar för bilar uppstart och installation

Planerat underhåll

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

ÅR Planerat kommande underhåll och investeringar

2021	Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög. Service av pannor för att förlänga garanti.
2021	Måla H 222-284 huskroppar exkl balkongerna och trappor
2021	Måla resterande 12 st förrådsdörrarna. Flyttat från 2020.
2021	Algtvätt av träet på husväggar i området. Görs vid målning H 222-284.
2021	Genomgång av träd i området med Malm för ansning.
2021	Ny lekutrustning i lekparken.
2021	Förbereda elförråd för framtida installation av ett mindre antal laddboxar.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	2 766 299
Årets resultat	1 063 635
	3 829 934
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 829 934
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	398 808
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-487 000
Balanserat resultat efter disposition	3 741 742
Fond för yttre underhåll	
Årets förändring enligt ovanstående disposition	88 192
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	88 192

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

SP.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 592 184	3 419 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 181 160	-1 393 217
Planerat underhåll	4	-398 808	-1 904 230
Övriga externa kostnader		-35 293	-27 895
Personalkostnader	5	-121 668	-126 824
Avskrivningar	6	-454 880	-454 880
Summa rörelsekostnader		-2 191 809	-3 907 046
Rörelseresultat		1 400 375	-487 408
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 969	1 233
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-338 708	-346 277
Summa finansiella poster		-336 739	-345 044
Årets resultat		1 063 636	-832 452

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	9	44 578 261	45 033 142
Mark		6 000 000	6 000 000
Inventarier	10	-	-
		<u>50 578 261</u>	<u>51 033 142</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 578 261</u>	<u>51 033 142</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24	144
Avräkningskonto HSB		2 523 227	1 718 107
Övriga fordringar	11	7 072	22 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 845	96 683
		<u>2 639 168</u>	<u>1 837 125</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	8 730	8 704
Summa omsättningstillgångar		<u>2 647 898</u>	<u>1 845 829</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 226 159</u>	<u>52 878 971</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll		-	527 499
		<u>21 110 000</u>	<u>21 637 499</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 766 299	3 071 251
Årets resultat		1 063 636	-832 452
		<u>3 829 935</u>	<u>2 238 799</u>
Summa eget kapital		<u>24 939 935</u>	<u>23 876 298</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>13 432 720</u>	<u>27 552 111</u>
		13 432 720	27 552 111
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	14 113 219	771 765
Leverantörsskulder		365 256	307 403
Skatteskulder		12 693	17 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>362 336</u>	<u>353 882</u>
		14 853 504	1 450 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 226 159</u>	<u>52 878 971</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Avskr.plan</i>	<i>%</i>	<i>Slutår</i>
Byggnader	Linjär	0,9	2118

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 13 341 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 313 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, 8349 kr för småhus samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	3 309 216	3 151 632
Hysesintäkter garage och p-platser	167 795	162 580
Försäkringsersättning	79 444	91 675
Övriga intäkter	35 729	13 751
	3 592 184	3 419 638

90.

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	131 579	131 172
Löpande underhåll	168 957	258 268
El	46 733	48 108
Vatten	154 034	162 127
Sophämtning	103 411	96 776
Fastighetsförsäkring	89 513	78 966
Förvaltningskostnader	169 384	194 831
Extern revision	11 500	9 763
Kabel-TV	28 426	28 672
Fastighetsskatt	215 814	197 208
Vinterskötsel	13 013	47 076
Övrig drift	48 796	140 250
	1 181 160	1 393 217

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	113 520	-
Utfört underhåll installationer	285 288	377 623
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	1 526 607
	398 808	1 904 230

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	70 000
Mötesarvode	20 000	21 500
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 000	1 000
Utbildning och konferenser	-	3 125
Sociala kostnader	27 668	28 199
	121 668	126 824

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	454 880	454 880
	454 880	454 880

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	26	30
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 943	1 083
Övriga ränteintäkter	-	120
	1 969	1 233

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	338 756	343 845
Övriga räntekostnader	-48	2 432
	338 708	346 277

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	50 436 746	50 436 746
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	50 436 746	50 436 746
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 403 604	-4 948 724
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-454 881	-454 880
	-5 858 485	-5 403 604
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	44 578 261	45 033 142
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - lägenheter	26 000 000	26 000 000
Byggnader - småhus	15 072 000	15 072 000
	41 072 000	41 072 000
Mark - lägenheter	8 800 000	8 800 000
Mark - småhus	14 367 000	14 367 000
	23 167 000	23 167 000
Summa taxeringsvärde	64 239 000	64 239 000

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 289	8 289
	8 289	8 289
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 289	-8 289
	-8 289	-8 289

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 072	605
Övriga kortfristiga fordringar	-	21 586
	7 072	22 191

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	7 045	7 170
Fastighetsförsäkring	101 801	89 513
	108 846	96 683

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	8 730	8 704
	8 730	8 704

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	196769	1,41	2021-12-01	6 272 674	6 472 667
Stadshypotek	217237	1,32	2021-03-30	5 387 970	5 507 970
Stadshypotek	379128	1,30	2021-01-26	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	452235	0,63	2024-09-30	4 750 000	4 750 000
Swedbank	854475530	1,05	2023-11-24	2 672 551	3 098 731
Swedbank	854475548	1,05	2022-06-22	6 462 744	6 494 508
				27 545 939	28 323 876
Nästa års beräknade amortering				-772 575	-771 765
Nästa års omförhandlingar				-13 340 644	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 432 720	27 552 111
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				23 683 064	24 465 058

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	35 087 000	35 087 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	35 087 000	35 087 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	772 575	771 765
Omläggning av lån 2021	13 340 644	-
	14 113 219	771 765

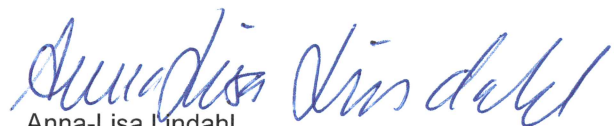
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

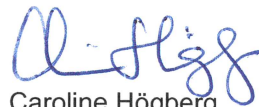
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	294 444	281 770
Upplupna räntekostnader	29 074	28 155
Upplupen el	5 206	-
Upplupen vatten	18 248	27 456
Upplupen sophämtning	-	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 365	9 000
	362 337	353 881

SP.

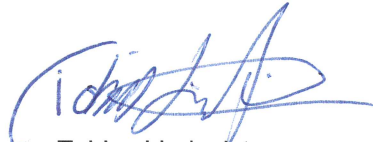
Järfälla 2021-⁰²⁻⁰⁸.....


Anna-Lena Carlswärd


Anna-Lisa Lindahl

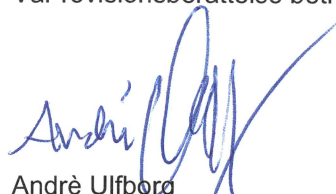

Caroline Högberg

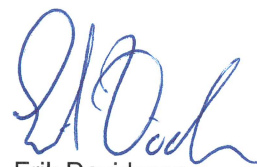

Erik Dullbo


Tobias Lindqvist


Wladyslaw Wrobel

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰³⁻³¹.....


André Ulfborg
Av stämman vald revisor


Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby, org.nr. 768602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby för år 2020.

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 2020 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. Revisorernas 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 misstag.

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.

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 misstag, 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 misstag 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. Risker 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Högby för år 2020 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. Revisor 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.

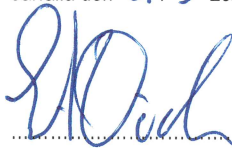
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

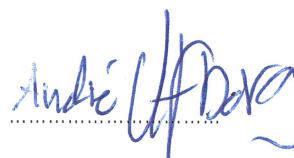
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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.

Järfälla den 31 / 3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor