

Årsredovisning för

HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro

717000-0967

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro, 717000-0967, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:107 i Upplands Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1964.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 313 m². Taxeringsvärdet är 113 250 tkr, varav byggnadsvärdet är 78 733 tkr och markvärdet 34 517 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 5 st. kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt. Föreningen disponerar en lokal som styrelserum.

Fastighetsadresser

Ringvägen 8 och 10 samt Torget 9.

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	135	8574
Lokaler (ink förråd)	10	675
Garage	24	475
P-platser	36	
Summa		9 724

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Trappstädning har enligt avtal utförts av Ready Steady Clean.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Carola Reuben

Monica Landebo

Anna Bubini

Mart Aaspé

Roger Lindholm

Camilla Suneson

Ordförande

Vice ordförande

Sekreterare

Ekonomi

Information

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Dragana Pavlovic

Per Lindström

90

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carola Reuben, Roger Lindholm, Monica Landebo och Mart Aaspére, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Norman med Ulf Fredriksson som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Arno Hantke och Ulf Lohman med Arno Hantke som sammankallande.

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Carola Reuben
Monica Landebo

Ordinarie
Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 856	7 692	7 058	6 884	6 419
Årets resultat, tkr	1 267	569	252	-42	1 124
Fond för yttre underhåll, tkr	2 662	2 803	2 802	2 964	2 690
Belåning, kr/kvm totalyta	4 386	4 608	4 704	5 036	3 376
Räntekänslighet*	6,7	7,2	7,7	8,3	5,8
Soliditet, %	24	22	21	20	26
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	740	725	691	658	627
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	296	221	132	148	172
Energikostnad el, värme, vatten kr/kvm och år	163	201	213	206	218

*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.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	852 557	1 982 079	2 803 009	6 669 484	569 356
Avskrivning		-67 187		67 187	
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-141 337	710 694	-569 356
Årets resultat					1 266 795
	852 557	1 914 892	2 661 672	7 447 365	1 266 795

sp.

Föreningens ekonomi

Föreningen visar ett resultat på 1 267 tkr. Föreningens fastighetslån har under året amorterats med 2 384 tkr. Föreningen beräknar f.n. amortera 1 000 tkr per år, vilket motsvarar 2,3 % av skuldsaldot.

Mervärdesskatt

Föreningen är registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 561,6 m², vilket ger en avdragsrätt på 6 % av momsen på gemensamma kostnader. Föreningen är även momsregistrerad för individuell mätning av el.

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-18. Stämмоordförande meddelar att 48 medlemmar poströstade till stämman, varav 0 st. genom fullmakt. Totalt antal röstberättigade uppgår till 48 enligt upprättad röstlängd.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 172 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har under året följande utförts:

- Nytt tak på affärslängan
- Sparkplåt på garageportarna
- Renovering av golvet i källaren Torget 9
- Rensning av förråd och uthyrning av dessa
- Påbörjan av förhandlingar med några av affärsägarna angående hyresökning

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Genomgång av samtliga avtal inkl affärslokaler, införskaffande av hjärtstartare
2018	Investering i brandsäkerhet, anläggning av 18 nya parkeringsplatser
2017	Stambyte slutfört, installation av nya ventilationsaggregat, förbättring av utebelysning
2016	Enhetsmätning el
2014	Fönsterbyte
2012	Renovering och ombyggnad av lekplatser på garden
2011	Totalrenovering av tvättstugor

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes 2020-09-18 av förvaltare och vice ordförande.

Överlåtelse

Av föreningens 135 bostadslägenheter har 9 st överlåtits under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 29 129 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 10 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 29 698 kr/m². Föreningen har haft 6 st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Information

Föreningen har en egen hemsida, www.hsb.se/norrastorstockholm/utsiktshojden

90.

Framtida utveckling

Budget för 2021

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 336 tkr. Beräknad överföring till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 471 tkr. Kostnad för planerat underhåll enligt budget är 947 tkr.

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgiften med 3 % fr.o.m. 2021-01-01.
Ingen höjning på garagen och p-platserna.

Ingen avsättning till inre fond görs under 2021.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	7 447 364
Årets resultat	1 266 796
	8 714 160
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	8 714 160
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	333 450
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-471 000
Balanserat resultat efter disposition	8 576 610
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	2 661 672
Årets förändring enligt ovanstående disposition	137 550
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	2 799 222

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

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	7 855 637	7 691 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 386 661	-4 899 248
Planerat underhåll	4	-333 450	-309 337
Fastighetsskatt		-255 416	-248 397
Avskrivningar	5	-1 278 286	-1 270 140
		-6 253 813	-6 727 122
Rörelseresultat		1 601 824	964 547
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 931	2 020
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-337 960	-397 211
		-335 029	-395 191
Årets resultat		1 266 795	569 356

90.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	54 178 149	55 456 435
Mark		474 000	474 000
Inventarier	9	-	-
		<u>54 652 149</u>	<u>55 930 435</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 652 149</u>	<u>55 930 435</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 475	1 306
Avräkningskonto HSB		3 656 888	2 759 851
Övriga fordringar	10	159 875	289 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	340 816	279 481
		<u>4 160 054</u>	<u>3 330 370</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 160 054</u>	<u>3 330 370</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 812 203</u>	<u>59 260 805</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		852 557	852 557
Uppskrivningsfond		1 914 892	1 982 079
Fond för yttre underhåll		2 661 672	2 803 009
		<u>5 429 121</u>	<u>5 637 645</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		7 447 364	6 669 484
Årets resultat		1 266 795	569 356
		<u>8 714 159</u>	<u>7 238 840</u>
Summa eget kapital		<u>14 143 280</u>	<u>12 876 485</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	3 900 000	43 970 472
		<u>3 900 000</u>	<u>43 970 472</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	38 750 000	840 000
Leverantörsskulder		789 537	652 597
Skatteskulder		48 235	30 727
Övriga kortfristiga skulder	14	262 061	264 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	919 090	625 702
		<u>40 768 923</u>	<u>2 413 848</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>58 812 203</u>	<u>59 260 805</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,22	2083
Fönsterbyte 2015	Komponentavskrivning	2,0	2064
Stambyte 2017	Komponentavskrivning	2,0	2067
Styrssystem 2018	Komponentavskrivning	5,0	2038

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 37 750 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 1 209 tkr.

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

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	75 000	74 950
Mötesarvode	62 250	52 500
Arvode föreningsvald revisor	6 000	6 000
Övriga arvoden och ersättningar	8 000	8 000
Bilersättningar	100	-
Utbildning och konferenser	-	11 115
Sociala kostnader	35 115	38 834
	186 465	191 399

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	6 342 861	6 218 844
Hysesintäkter lokaler	564 604	532 408
Hysesintäkter garage och p-platser	289 578	288 678
Försäkringsersättning	-	38 452
Intäkter el	396 514	346 611
Intäkter vatten	612	-
Intäkter värme	1 872	-
Intäkter bredband	202 500	151 492
Övriga intäkter	70 698	115 184
	7 869 239	7 691 669
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-13 602	-
	7 855 637	7 691 669

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	587 984	625 779
Löpande underhåll	456 840	425 345
El	466 923	659 118
Uppvärmning	797 093	1 014 382
Vatten	316 571	278 321
Sophämtning	292 574	308 206
Fastighetsförsäkring	120 436	112 557
Städning	177 284	177 284
Förvaltningskostnader	429 412	495 202
Extern revision	12 844	12 350
Personalkostnader	187 972	191 399
Kabel-TV	45 809	50 509
Bredband	208 900	159 597
Vinterskötsel	18 067	61 871
Övrig drift	267 952	327 328
	4 386 661	4 899 248

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt	333 450	-
Utfört underhåll mark	-	309 337
	333 450	309 337

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 278 286	1 270 140
	1 278 286	1 270 140

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 585	1 918
Övriga ränteintäkter	346	102
	<u>2 931</u>	<u>2 020</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	336 674	395 079
Övriga räntekostnader	1 286	2 132
	<u>337 960</u>	<u>397 211</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	66 411 393	66 309 568
-Årets anskaffningar	-	101 825
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>66 411 393</u>	<u>66 411 393</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 954 958	-9 684 818
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 278 286	-1 270 140
	<u>-12 233 244</u>	<u>-10 954 958</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>54 178 149</u>	<u>55 456 435</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	75 000 000	75 000 000
Byggnader - lokaler	3 733 000	3 733 000
	<u>78 733 000</u>	<u>78 733 000</u>
Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	2 517 000	2 517 000
	<u>34 517 000</u>	<u>34 517 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>113 250 000</u>	<u>113 250 000</u>

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	108 490	108 490
	<u>108 490</u>	<u>108 490</u>
-Vid årets början	-108 490	-108 490
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

sm.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	159 875	269 944
Övriga kortfristiga fordringar	-	19 788
	159 875	289 732

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt el	133 779	89 162
Förutbetalad administration	-	10 131
Kabel-tv och bredband	62 045	59 752
Fastighetsförsäkring	132 480	120 436
Övrigt	12 512	-
	340 816	279 481

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta i %	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	154587	0,87	2021-01-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	243831	0,81	2022-01-30	3 900 000	-
Stadshypotek	292267	0,54	2021-07-22	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	300534	0,79	2021-09-01	3 750 000	4 000 000
SBAB	28787413	0,95	-	-	3 923 906
SBAB	28127448	1,15	-	-	2 110 000
				42 650 000	45 033 906

Under betalning	-	-223 434
Nästa års beräknade amortering	-1 000 000	-840 000
Nästa års omförhandlingar	-37 750 000	-

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 900 000** **43 970 472**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 37 650 000 41 540 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	43 000 000	49 657 000
Varav obelånade	6 657 000	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	49 657 000	49 657 000

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 000 000	840 000
Omläggning av lån 2021	37 750 000	-
	38 750 000	840 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	82 587	81 330
Inre fond	179 474	183 492
	262 061	264 822

22.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	641 270	591 634
Upplupna räntekostnader	35 423	22 068
Upplupen el	57 062	-
Upplupen vatten	37 702	-
Upplupen värme	128 628	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 005	12 000
	919 090	625 702

gd.

Järfälla 2021-⁰⁴-¹³

Carola Reuben

Carola Reuben

Roger Lindholm

Roger Lindholm

Monica Landebo

Monica Landebo

Mart Aaspère

Mart Aaspère

Anna Bubini

Anna Bubini

Camilla Suneson

Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021 -⁰⁵-⁰⁶

Göran Norman

Göran Norman
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro,

org.nr 717000-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsiktshöjden i Upplands Bro 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremans 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 revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 beslutsom 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 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

90.

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 Utsiktshöjden i Upplands Bro 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 fortloppande 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:

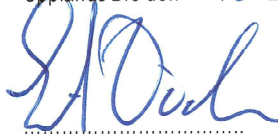
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

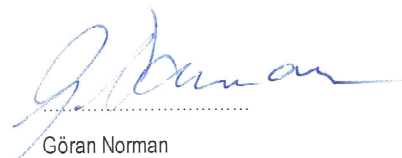
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Upplands Bro den 6/5 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Norman

Av föreningen vald revisor