



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Högalund i Norrköping

Org.nr. 725000-0853

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2019. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Gunnar Engdahl	ordförande	i tur att avgå
Stina Ackeryd	sekreterare	i tur att avgå
Leif Larsson	vice ordförande	
Marita Gustafsson	studieorganisatör	
Lars-Eric Carlberg	ledamot	i tur att avgå
Mats Andersson	ledamot	
Rita Henriksen	ledamot utsedd av HSB	
Börje Beckman	suppleant	

Firmatecknare har varit Gunnar Engdahl, Leif Larsson, Lars-Eric Carlberg, Rita Henriksen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Ulf Angland med Britta Bäckström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Gunnar Engdahl och Leif Larsson som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Stina Ackeryd och Mats Andersson som suppleanter.

cc



HSB – där möjligheterna bor

Valberedning

Valberedningen har varit Krister Johansson (sammankallande), Dag-Ive Klasén och Bo Magnusson.

Studie- och fritidsverksamhet

Ett omfattande och variationsrikt utbud av aktivitet har erbjudits medlemmarna. Under våren och hösten har en grupp om 10-15 personer samlats en gång i veckan för att spela boule. Den uppskattade vattengympan på söndagskvällarna har genomförts med två grupper med cirka 10 personer i varje. Även en grupp av medlemmar har deltagit i "seniorsittgympa" under året. Vinprovning genomfördes under våren. Under hösten hölls en välbesökt träff med trafikpolis Dennis Örnborg som pratade om trafikregler m.m. Utöver dess aktiviteter, som initierats av styrelsen, har en grupp boende bjudit in till och arrangerat två gemensamma grillkvällar; en i juni och en i slutet av augusti. Vidare har en hobbygrupp träffats i samlingssalen varje onsdagsförmiddag för att jobba med olika typer av hantverk och handarbete. Hobbygruppen ordnande även ett adventskaffe med julmarknad med cirka 40 deltagare.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten kv. Spelet 6 i Norrköpings kommun med adressen Bandygränd 2-54. Husen färdigställdes år 1981 och innehåller 115 bostäder om 8 681,5 m², lokaler om totalt 811 m², varav föreningen själva utnyttjar 264 m², 52 garageplatser, 68 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

56 st.	2 rum och kök
23 st.	3 rum och kök
36 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av innergård, ny lekplats, två nya cykelparkeringar	2016
Nytt lås- och passagesystem	2017
Införande av gemensam elavläsning med individuell debitering	2017
Ny poolvärmepump	2017
Solcellsanläggning	2018

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice	Fastighetsskötsel
Eon	Elavtal
Eon	Fjärrvärme
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Leif Larsson och Lars-Eric Carlberg fungerat.

ac

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stadseenlig besiktning av fastigheten Norrköping Spelet 6 med tillhörande byggnader har utförts den 20 maj 2019.

Första året med helårsproduktion från installerade solceller på våra takytor. Årsproduktionen uppgick till 88 993 kWh, vilket är cirka 8 % lägre än den beräknade. Föreningen har erhållit statligt stöd uppgående till 610 949 kronor, vilket är 30 % av gjord investering. Det statliga stödet uppgår numera till 20 %. Uthyrning av del av f.d. Boservicelokalen har skett till en släktforskningsförening.

Under året har en mängd större arbeten genomförts av gemensamma ytor m.m. Asfaltering har skett av genomfartsytor och andra kommunikationsytor efter gemensam upphandling med grannföreningen HSB Brf Engelholm. Byte av balkongräcken i låghusen har skett under våren. Utbyte av belysningsarmatur med LED-belysning och rörelsedetektion har skett i höghusens trapphus och entréer samt i stora tvättstugorna. I slutet av året infördes kollektiv bredbandsanslutning 100/100 samt digital-TV (Telia Lagom) efter tecknat avtal med Telia. Styrelsen beslutat att det skall ingå i månadsavgiften.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

<i>Atgärd</i>	<i>Belopp</i>
Asfaltering	465 666 kr
Byte armatur trapphus, entréer, tvättstugor	391 173 kr
Byte balkongräcken låghus	357 264 kr
Byte av styrlinor hissar	227 500 kr
<u>Ny tvättmaskin</u>	<u>44 504 kr</u>
Totalt	1 486 107 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har elva bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 155 (153). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. Norrköpings kommun innehar vid räkenskapsåret slut två lägenheter som hyrs ut som servicelägenheter. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Tomträttsavtal gäller från 1 januari 2011 till december 2020, årlig kostnad 337 500 kr. Tomträttsavgälden kommer att höjas fr.o.m. 1 januari 2021 till 565 440 kr/år.

Föreningens budget för år 2020 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 1 april 2020.

I början av år 2020 har en filmning gjorts av avloppsstammarna. Anbud kommer att tas in avseende relining av ledningar. Ett omfattande och kostnadskrävande arbete kommer att behöva ske.

ce



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

Org.nr 725000-0853

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	6 132	6 132	6 132	6 132	6 132
Årets resultat, tkr	-525	656	284	-2 022	945
Balansomslutning, tkr	49 225	50 052	50 050	50 183	52 455
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	706	706	706	706	706
Driftskostnad, kr/kvm *	497	492	539	443	
Ränta, kr/kvm	49	62	68	89	
Lån, kr/kvm	3 792	3 847	3 902	3 956	
Fond för yttre underhåll, tkr	4 711	5 882	5 645	5 332	7 921
Likviditet %	532 %	544 %	553 %	589 %	
Soliditet %	24 %	24 %	23 %	22 %	

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).

Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning).

Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2011-01-01 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 706 kr/m². Hyra för garage höjdes senast 2017-10-01 till 400 kr/månaden.

α



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

Org.nr 725000-0853

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 709 000	5 882 433	3 978 564	656 127	12 226 123
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			656 127	-656 127	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		315 000	-315 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-1 486 107	1 486 107		0
Årets resultat				-525 494	-525 494
Belopp vid årets utgång	1 709 000	4 711 326	5 805 797	-525 494	11 700 629

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 805 797
Årets resultat	-525 494
Summa till stämmans förfogande	5 280 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 280 303
-----------------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cc



HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 188 028	7 081 364
Övriga rörelseintäkter	3	103 996	78 277
Summa rörelseintäkter		7 292 024	7 159 642
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 116 406	-4 060 578
Övriga externa kostnader	5	-350 789	-383 035
Underhåll enligt plan	6	-1 486 107	-117 170
Personalkostnader och arvoden	7	-253 947	-226 456
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 161 546	-1 134 215
Summa rörelsekostnader		-7 368 794	-5 921 454
Rörelseresultat		-76 770	1 238 188
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 730	6 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 455	-588 398
Summa finansiella poster		-448 725	-582 061
Resultat efter finansiella poster		-525 494	656 127
Årets resultat		-525 494	656 127

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-525 494	656 127
Reservering till fond yttre underhåll	-315 000	-354 260
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 486 107	117 170
Överskott	645 613	419 037

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

725000-0853

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	8	37 522 590	39 205 592
Tekniska anläggningar	9	808 954	898 446
Summa materiella anläggningstillgångar		38 331 543	40 104 038
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 332 043	40 104 538
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 550	0
Övriga fordringar		11 540	43
Avräkningskonto HSB Östra		2 506 305	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	324 651	237 423
Summa kortfristiga fordringar		2 848 046	237 466
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	8 045 000	7 445 000
Summa kortfristiga placeringar		8 045 000	7 445 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	0	2 264 895
Summa kassa och bank		0	2 264 895
Summa omsättningstillgångar		10 893 046	9 947 362
SUMMA TILLGÅNGAR		49 225 089	50 051 900

cc



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

725000-0853

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 709 000	1 709 000
Fond för yttre underhåll		4 711 326	5 882 433
Summa bundet eget kapital		6 420 326	7 591 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 805 797	3 978 564
Årets resultat		-525 494	656 127
Summa fritt eget kapital		5 280 303	4 634 690
Summa eget kapital		11 700 629	12 226 123
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	23 559 540	24 629 966
Summa långfristiga skulder		23 559 540	24 629 966
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	12 437 979	11 886 373
Leverantörsskulder		705 757	408 580
Aktuella skatteskulder		15 764	4 564
Övriga skulder	16	8 405	9 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	797 016	886 629
Summa kortfristiga skulder		13 964 921	13 195 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 225 089	50 051 900

cc

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Avskrivning på teknisk anläggning (installation av gemensam el med individuell mätning) sker linjärt med 10 % av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på teknisk anläggning (lås- och passersystem) sker linjärt med 6,67 % av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivning på solcellsanläggning sker linjärt med 5 % av anskaffningsvärdet per år.

Avskrivningar på markanläggningar sker linjärt med 5 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 46 900 tkr.

2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	6 131 604	6 131 604
Hyrer	726 551	777 567
Hysesbortfall	-82 256	-153 504
El ej moms	318 243	316 097
Gemensamhetslokal	0	3 700
Gästrum / Övernattningsrum	17 000	5 900
Bredband	219	0
El moms	2 984	0
Intäkter tv-boxar	73 684	0
Summa nettoomsättning	7 188 028	7 081 364

3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift	20 851	16 094
Pantförskrivningsavgift	5 115	7 693
Bonus	46 999	47 491
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	7 000
Ersättning från försäkringsbolag	31 031	0
Övriga rörelseintäkter	103 996	78 277

cc

4 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	745 218	864 964
Elavgifter	662 272	676 214
Uppvärmningsavgifter	867 708	871 306
Vatten och avlopp	242 582	175 043
Sophämtning	87 484	84 658
Övrig renhållning	0	17 329
Försäkringar	108 811	108 156
Tomträttsavgäld	337 500	337 500
Kabel-tv/bredband	51 076	9 131
Snörenhållning	59 782	72 584
Fastighetsskötsel	648 028	607 460
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	192 435	181 235
Bevakningskostnader	13 183	13 110
Brandskydd	16 856	0
Övrigt	83 471	12 330
Förbrukningsinventarier	0	29 558
Summa driftskostnader	4 116 406	4 060 578

5 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvoden	9 816	10 905
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	203 880	197 312
Övriga förvaltningskostnader	37 093	50 531
Konsultarvoden	22 131	37 856
Medlemsavgift HSB	42 380	42 380
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 244	245
Möteskostnader	8 279	6 632
Fritidsverksamhet	0	888
Överlåtelseavgift	25 966	23 787
Juridisk konsult	0	11 750
Kreditupplysning	0	750
Summa övriga externa kostnader	350 789	383 035

6 Underhåll enligt plan	2019	2018
Underhåll enligt plan	1 486 107	117 170
Summa underhåll enligt plan	1 486 107	117 170

7 Personalkostnader och arvoden	2019	2018
Arvode styrelse	79 482	77 088
Arvode vicevärd	125 748	106 464
Arvode föreningsvald revisor	4 508	4 375
Kostnadsersättningar	8 954	3 793
Sociala avgifter	31 344	34 737
Övriga personalkostnader	3 911	0
Summa personalkostnader och arvoden	253 947	226 456

Föreningen har ingen anställd personal.



8 Byggnader och markanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 726 994	49 685 161
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	195 000	195 000
Årets investering byggnader, solcellsanläggning	0	2 041 833
Årets investering byggnader, solcellsanläggning bidrag	-610 949	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 311 045	51 921 994
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 716 401	-11 671 679
Årets avskrivningar	-1 072 054	-1 044 722
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 788 455	-12 716 401
Utgående redovisat värde	37 522 590	39 205 593
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 242 000	1 900 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 166 000	848 000
Totalt taxeringsvärde	117 408 000	76 748 000
Fastighetsbeteckning: Spelet 6		
9 Tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 010 563	1 010 563
Utgående anskaffningsvärde	1 010 563	1 010 563
Ingående avskrivningar enligt plan	-112 117	-22 625
Årets avskrivning enligt plan	-89 492	-89 492
Utgående avskrivning enligt plan	-201 609	-112 117
Utgående redovisat värde	808 954	898 446
10 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 526	12 058
Förutbetald försäkring	27 202	27 204
Förutbetald tomträttsavgäld	84 375	84 375
Upplupen elintäkt	115 162	113 786
Förutbetald kabel-tv/bredband	77 386	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	324 651	237 423

cc

12 Övriga kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
------------------------------------	------------	------------

Räntebärande konto HSB	8 045 000	7 445 000
Summa kortfristiga placeringar	8 045 000	7 445 000

13 Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
-------------------	------------	------------

Swedbank	0	2 264 895
Summa kassa och bank	0	2 264 895

cc

14 Skulder till kreditinstitut 2019-12-31 2018-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,46	2023-09-30	5 813 529	6 073 977
Stadshypotek AB	1,32	2022-03-20	6 394 024	6 461 864
Stadshypotek AB	1,26	2020-09-30	6 998 078	7 072 726
Stadshypotek AB	0,55	2020-12-03	5 049 445	5 103 161
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	6 318 108	6 318 108
Stadshypotek AB	1,13	2021-12-01	5 424 335	5 486 503
			35 997 519	36 516 339
Nästa års amortering beräknas uppgå till			518 820	518 820
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			11 919 159	11 367 553
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 559 540	24 629 966
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 075 280	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			33 403 419	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Uttagna fastighetsinteckningar			44 579 300	44 579 300
Summa ställda säkerheter			44 579 300	44 579 300

15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut 2019-12-31 2018-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	518 820	518 820
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	11 919 159	11 367 553
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 437 979	11 886 373

16 Övriga skulder 2019-12-31 2018-12-31

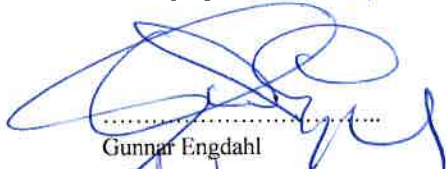
Momsskuld	17	0
Personalens källskatt	6 258	6 254
Lagstadgade sociala avgifter	2 130	3 411
Summa övriga kortfristiga skulder	8 405	9 665

17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2019-12-31 2018-12-31

Upplupna arvoden	73 490	67 376
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	15 088	14 985
Upplupna räntekostnader	26 337	14 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89 556	232 289
Förskottsbetalda hyror och avgifter	592 545	557 923
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	797 016	886 629

cc

Norrköping 2020-04-21...


Gunnar Engdahl


Stina Ackeryd


Leif Larsson


Rita Henriksen


Lars-Eric Carlberg


Mats Andersson


Marita Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

2020-04-27


Ulf Angland

Av föreningen vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högalund i Norrköping, org.nr. 725000-0853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högalund i Norrköping för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Högalund i Norrköping för år 2019 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.

Norrköping den 27/4 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Angland

Av föreningen vald revisor