



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Högalund i Norrköping

Org.nr. 725000-0853

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Börje Beckman	ordförande	
Lars-Eric Carlberg	vice ordförande	
Mats Andersson	sekreterare	i tur att avgå
Marita Gustafsson	studieorganisatör	i tur att avgå
Ingvar Larsson	ledamot	
Rita Henriksen	ledamot utsedd av HSB	

Firmatecknare har varit Börje Beckman, Lars-Eric Carlberg och Rita Henriksen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio 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 Börje Beckman och Lars-Eric Carlberg som fullmäktigeledamöter till HSB Östras föreningsstämma samt Marita Gustafsson och Mats Andersson som suppleanter.

Valberedning

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

Studie- och fritidsverksamhet

På grund av pandemin har vi tyvärr inte kunnat upprätthålla några fritidsaktiviteter.

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
Asfaltering	2019
Byte armatur trapphus, entréer, tvättstugor	2019
Byte balkongräcken låghus, byte av styrlinor hissar	2019
Ny tvättmaskin	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Som vicevärd har Lars-Eric Carlberg fungerat.



HSB - där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning av fastigheten Norrköping Spelet 6 med tillhörande byggnader har utförts den 17 augusti 2020.

Vi hade fyra vattenskador på grund av trasiga avloppsrör, kostnad ca 360 000 kr. Försäkringar täcker inte denna typ av skador, så kostnaderna blev höga.

Ytterdörrarna på låghusen är utbytta. Mindre yttre underhåll har gjorts. Relining av avloppsrören påbörjades under hösten, samt utbyte av avloppsrör i källaren i Bandygränd 4.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Åtgärd	Belopp
Pågående arbete med relining, byte avloppsrör	1 168 281 kr
Pågående arbete, undercentral	96 250 kr
Byte 24 ytterdörrar	300 676 kr
Utbyte motorer fläktsystem	118 750 kr
OVK-besiktning	52 500 kr
Målning trapphus	44 910 kr
Radonmätning	44 625 kr
Justering asfaltering vändplan	33 750 kr
Byte ventilationsfilter	8 215 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 fem bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 157 (155). 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 t.o.m. 31 december 2020, årlig kostnad 337 500 kr/år. Nytt tomträttsavtal gäller från 1 januari 2021 t.o.m. 31 december 2030, årlig kostnad 565 440 kr/år. En så kraftig kostnadsökning gjorde att vi nödsakades att göra en avgiftshöjning under 2020.

Föreningens budget för år 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för år 2021.

Slutförande av pågående reliningarbete och utbyte av avloppsrör i källare på Bandygränd 6 sker under början av 2021. Arbetet beräknas vara klart under april månad 2021. Byte av plank på baksidan av låghusen beräknas utföras under våren 2021. Tak i nedre garaget är otätt och måste åtgärdas under första halvåret 2021. Översyn av avtal och regler gällande garage, parkeringar och förråd har påbörjats. Styrelsen planerar en översyn av utemiljön i föreningen angående växter.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	6 319	6 132	6 132	6 132	6 132
Årets resultat, tkr	291	-525	656	284	-2 022
Balansomslutning, tkr	49 652	49 225	50 052	50 050	50 183
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	728	706	706	706	706
Driftkostnad, kr/kvm *	514	497	492	539	443
Ränta, kr/kvm	41	49	62	68	89
Lån, kr/kvm	3 738	3 792	3 847	3 902	3 956
Fond för yttre underhåll, tkr	4 402	4 711	5 882	5 645	5 332
Likviditet %	416%	532%	544%	553%	589%
Soliditet %	24%	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 2020-04-01 med 4 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 728 kr/m². Hyra för garage höjdes senast 2017-10-01 till 400 kr/månaden.

M



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	4 711 326	5 805 797	-525 494	11 700 629
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-525 494	525 494	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		294 000	-294 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-603 426	603 426		0
Årets resultat				291 128	291 128
Belopp vid årets utgång	1 709 000	4 401 900	5 589 729	291 128	11 991 757

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 589 729
Årets resultat	291 128
Summa till stämmans förfogande	5 880 857

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	5 880 857
-----------------------------------	-----------

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

78



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

725000-0853

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	7 272 651	7 188 028
Övriga rörelseintäkter	3	35 049	103 996
Summa rörelseintäkter		7 307 700	7 292 024
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 334 627	-4 116 406
Övriga externa kostnader	5	-323 833	-350 789
Underhåll enligt plan	6	-603 426	-1 486 107
Personalkostnader och arvoden	7	-219 952	-253 947
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 171 728	-1 161 546
Summa rörelsekostnader		-6 653 567	-7 368 794
Rörelseresultat		654 133	-76 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 906	16 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 911	-465 455
Summa finansiella poster		-363 005	-448 725
Resultat efter finansiella poster		291 128	-525 494
Årets resultat		291 128	-525 494

Tilläggsupplysning

Årets resultat	291 128	-525 494
Reservering till fond yttre underhåll	-294 000	-315 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	603 426	1 486 107
Överskott	600 554	645 613

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

ns



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

725000-0853

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	8	36 440 354	37 522 590
Tekniska anläggningar	9	719 461	808 954
Pågående nyanläggningar	10	1 264 531	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		38 424 346	38 331 543
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		38 424 846	38 332 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		671	5 550
Övriga fordringar		2 880	11 540
Avräkningskonto HSB Östra		5 515 819	2 506 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	362 891	324 651
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 882 261	2 848 046
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 345 000	8 045 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		5 345 000	8 045 000
Summa omsättningstillgångar		11 227 261	10 893 046
SUMMA TILLGÅNGAR		49 652 107	49 225 089

mw



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Högalund i Norrköping

725000-0853

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 709 000	1 709 000
Fond för yttre underhåll		4 401 900	4 711 326
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 110 900</i>	<i>6 420 326</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 589 729	5 805 797
Årets resultat		291 128	-525 494
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>5 880 857</i>	<i>5 280 303</i>
Summa eget kapital		11 991 757	11 700 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 717 867	23 559 540
Summa långfristiga skulder		24 717 867	23 559 540
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	10 760 832	12 437 979
Leverantörsskulder		1 107 289	705 757
Aktuella skatteskulder		21 744	15 764
Övriga skulder	16	3 414	8 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 049 205	797 016
Summa kortfristiga skulder		12 942 484	13 964 921
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 652 107	49 225 089

14

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.

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

2020

2019

Årsavgifter	6 318 699	6 131 604
Hyrer	673 298	726 551
Hysesbortfall	-7 308	-82 256
El ej moms	58 996	318 243
Gemensamhetslokal	2 000	0
Gästrum / Övernattningsrum	2 570	17 000
Bredband	2 628	219
El moms	216 268	2 984
Intäkter nyckel/tagg	5 500	0
Intäkter tv-boxar	0	73 684
Summa nettoomsättning	7 272 651	7 188 028

3 Övriga rörelseintäkter

2020

2019

Överlåtelseavgift	3 149	20 851
Pantförskrivningsavgift	9 853	5 115
Bonus	0	46 999
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	22 047	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	31 031
Övriga rörelseintäkter	35 049	103 996

4 Driftskostnader	2020	2019
Reparation försäkringsärende	331 943	89 725
Löpande underhåll	714 412	655 493
Elavgifter	553 401	662 272
Uppvärmningsavgifter	784 432	867 708
Vatten och avlopp	247 625	242 582
Sophämtning	93 895	87 484
Övrig renhållning	4 935	0
Försäkringar	109 108	108 811
Tomträttsavgäld	337 500	337 500
Kabel-tv och bredband	313 060	51 076
Snörenhållning	31 284	59 782
Fastighetsskötsel	583 741	648 028
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	198 415	192 435
Bevakningskostnader	26 753	13 183
Brandskydd	2 688	16 856
Övrigt	1 435	83 471
Summa driftskostnader	4 334 627	4 116 406

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	10 593	9 816
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	209 004	203 880
Övriga förvaltningskostnader	37 921	37 093
Konsultarvoden	6 670	22 131
Medlemsavgift HSB	42 380	42 380
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 189	1 244
Möteskostnader	761	8 279
Överlåtelseavgift	13 002	25 966
Juridisk konsult	1 313	0
Summa övriga externa kostnader	323 833	350 789

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	603 426	1 486 107
Summa underhåll enligt plan	603 426	1 486 107

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	75 294	79 482
Arvode vicevärd	111 332	125 748
Arvode föreningsvald revisor	4 676	4 508
Kostnadsersättningar	3 848	8 954
Sociala avgifter	24 052	31 344
Övriga personalkostnader	750	3 911
Summa personalkostnader och arvoden	219 952	253 947

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och markanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 116 045	51 726 994
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	195 000	195 000
Årets investering byggnader, solcellsanläggning bidrag	0	-610 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 311 045	51 311 045
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 788 455	-12 716 401
Årets avskrivningar	-1 082 236	-1 072 054
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 870 691	-13 788 455
Utgående redovisat värde	36 440 354	37 522 590
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 242 000	2 242 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 166 000	1 166 000
Totalt taxeringsvärde	117 408 000	117 408 000

Fastighetsbeteckning: Spelet 6

9 Tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 010 563	1 010 563
Utgående anskaffningsvärde	1 010 563	1 010 563
Ingående avskrivningar enligt plan	-201 609	-112 117
Årets avskrivning enligt plan	-89 492	-89 492
Utgående avskrivning enligt plan	-291 102	-201 609
Utgående redovisat värde	719 461	808 954

10 Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Under året nedlagda kostnader (relining, undercentral)	1 264 531	0
Utgående nedlagda kostnader	1 264 531	0

11 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500



12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 930	20 526
Förutbetald försäkring	27 302	27 202
Förutbetald tomträttsavgäld	141 360	84 375
Upplupen elintäkt	93 962	115 162
Förutbetald kabel-tv/bredband	77 337	77 386
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	362 891	324 651
13 Övriga kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	5 345 000	8 045 000
Summa kortfristiga placeringar	5 345 000	8 045 000



14 Skulder till kreditinstitut 2020-12-31 2019-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,46	2023-09-30	5 553 081	5 813 529
Stadshypotek AB	1,32	2022-03-30	6 326 184	6 394 024
Stadshypotek AB	0,96	2025-09-30	6 923 430	6 998 078
Stadshypotek AB	0,47	2021-12-03	4 995 729	5 049 445
Stadshypotek AB	0,78	2024-09-30	6 318 108	6 318 108
Stadshypotek AB	1,13	2021-12-01	5 362 167	5 424 335
			35 478 699	35 997 519

Nästa års amortering beräknas uppgå till	518 820	518 820
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	10 242 012	11 919 159
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	24 717 867	23 559 540

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 075 280
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	32 884 599

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

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 2020-12-31 2019-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	518 820	518 820
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	10 242 012	11 919 159
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 760 832	12 437 979

16 Övriga skulder 2020-12-31 2019-12-31

Momsskuld	56	17
Personalens källskatt	2 505	6 258
Lagstadgade sociala avgifter	853	2 130
Summa övriga kortfristiga skulder	3 414	8 405

rw

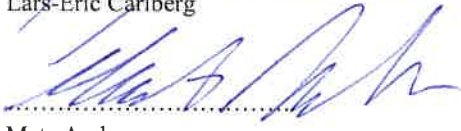
17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	69 218	73 490
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	14 997	15 088
Upplupna räntekostnader	25 596	26 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	327 913	89 556
Förskottsbetalda hyror och avgifter	610 127	592 545
Avtalsplacerade betalningar	1 354	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049 205	797 016

Norrköping 2021-04-06


Börje Beckman


Lars-Eric Carlberg


Marita Gustafsson


Mats Andersson


Rita Henniksen


Ingvar Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 17/4-2021


Ulf Angland
Av föreningen vald revisor


Joakim Häll
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 räkenskapsåret 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.

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 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 uppger, 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. Risken 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, 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 Högalund i Norrköping för räkenskapsåret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Stockholm den 17/4-2021



Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Angland
Av föreningen vald revisor