

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Högbo med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2762) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Kondoren:1 och Uven 13, byggd år 1950 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
75	lägenheter (bostadsrätt)	4 106
2	lokaler (bostadsrätt)	210
1	lokaler (hyresrätt)	18
63	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 78 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Peter Bengtsson	ordförande
Björn Broberg	vice ordförande
Jennie Olofsson	sekreterare
Patrik Wågström	ledamot
Mikael Lugnö	ledamot
Mattias Nord	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Peter Westin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jennie Olofsson och Patrik Wågström

Styrelsen har under året hållit 4st sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Bengtsson, Björn Broberg, Jennie Olofsson och Patrik Wågström två i förening.

Revisor har varit Kurt Östman med Oscar Sjödin som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ann-Christin Åström och Helena Plank

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Inga aktiviteter under rådande omständigheter

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-19 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2019-04-01. Det har gjorts att resultatet för perioden 2019-04-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder

som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 363 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-22.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nya motorvärmplatser samt lagning av de sista stuprören
2017	Påfyllning av grus på samtliga grusytor, byte av dörrar i källarutrymmen för att anpassa till det nya elektroniska bokningssystemet som monteras in under våren 2017 Installation av ett digitalt bokningssystem för samtliga bokningsbara lokaler. Asfaltering av infart på övre för att minska dammet på balkongerna.
2018	Byte till nyare torkskåp och tumlare där det inte tidigare byts, gäller Sveavägen 22, 24 och 29
2019	Tvättstugan Sveavägen 18 har fått nya tvättmaskiner samt byte av förenings lägenhetsdörrar och låssystem. Alla tvättstugor har nu nyare tvättmaskiner.
2020	Byta ut alla entrépartier och kodlås dels för att dom är gamla och slitna samt att täcka för postboxarna med frostat glas

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Styrelsen fortsätter med underhåll av fastigheterna framförallt energibesparande åtgärder. Alla källarfönster är gammal och utsliten och byts ut till nya mer isolerande fönster. Parkeringen och ytorna utanför Sveavägen 16 till 26 ska skrapas och få ny beläggning.
2022-2025	Styrelsen fortsätter även med planeringen av ett eventuellt byte av balkonger till inglasade uterum. Stämmobeslut någon gång under perioden. Detta arbete har försenats pga. Covid 19 och rådande omständigheter.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1%.

I budget för 2021 ingår 262 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 887 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 75 medlemslägenheter har under året 15 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Av dessa har 13 sålts och 1 i arv samt 1 i gåva. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3905	3837	3705	3659	3635
Rörelseresultat i tkr	659	492	572	489	539
Resultat efter finansiella poster i tkr	612	441	525	370	417
Soliditet %	45	41	39	33	30
Årsavgift/kvm* i kr	854	847	837	829	821
Driftskostnad/kvm i kr	509	519	486	563	574
Räntekostnad/kvm i kr	12	13	12	29	30
Bankskuld/kvm i kr	902	931	963	1023	1095

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 750	2 983 628	260 761	441 027
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	441 027	-441 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		363 000	-363 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-47 924	47 924	
Årets Resultat				611 600
Belopp vid årets utgång	94 750	3 298 704	386 712	611 600

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 983 628
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	363 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-47 924
Fondbehållning vid årets slut	3 298 704

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	386 712
Årets resultat:	611 600
Summa	998 312
Balanseras i ny räkning	998 312

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 905 441	3 836 770
Summa rörelseintäkter		3 905 441	3 836 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 216 210	-2 250 668
Övriga externa kostnader	Not 4	-341 977	-453 412
Underhåll enligt plan	Not 5	-47 924	-45 535
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 602	-93 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-537 541	-500 832
Summa rörelsekostnader		-3 246 255	-3 344 367
Rörelseresultat		659 187	492 402
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 391	5 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 678	-56 957
Övriga finansiella poster	Not 8	-300	0
Summa finansiella poster		-47 587	-51 376
Årets resultat		611 600	441 027

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 082 534	7 052 519
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 082 534</u>	<u>7 052 519</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 082 534</u>	<u>7 052 519</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 155	845
Avräkningskonto HSB		1 276 174	218 913
Övriga kortfristiga fordringar		98 294	45 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	244 578	235 623
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 622 202</u>	<u>501 008</u>
Bank	Not 11	1 086 318	1 583 065
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 086 318</u>	<u>1 583 065</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 708 520</u>	<u>2 084 073</u>
Summa tillgångar		<u>9 791 053</u>	<u>9 136 591</u>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	94 750	94 750
Fond för yttre underhåll	3 298 704	2 983 628
Summa bundet eget kapital	3 393 454	3 078 378

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	386 712	260 761
Årets resultat	611 600	441 027
Summa fritt eget kapital	998 312	701 788

Summa eget kapital

Not 12	4 391 766	3 780 166
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 882 500	0
Summa långfristiga skulder		1 882 500	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 045 000	4 042 500
Medlemmarnas inre fond	Not 14	532 467	503 683
Leverantörsskulder		383 042	437 619
Aktuell skatteskuld	Not 15	14 217	9 947
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	52 994	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	489 067	362 677
Summa kortfristiga skulder		3 516 788	5 356 426

Summa skulder

5 399 287	5 356 426
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

9 791 053	9 136 591
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,8 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 602 640	3 566 880
	Årsavgifter lokaler	84 540	87 900
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-62	0
	Hysesintäkt lokaler	14 784	0
	Hysesintäkt garage och bilplatser	119 170	116 960
	Hysesintäkt övrigt	1 200	11 400
	Årsavgift el	109 646	97 823
	Avsatt till inre fond	-75 994	-75 994
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	29 310	18 930
	Övriga fakturerade kostnader	600	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	19 608	12 871
		3 905 441	3 836 770
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-176 413	-324 357
	El	-244 141	-284 440
	Uppvärmning	-619 702	-655 278
	Vatten	-200 326	-196 926
	Renhållning	-127 439	-97 748
	Bevakningskostnader	0	-2 033
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-201 996	-83 296
	Obligatoriska besiktningar	-9 153	0
	Serviceavtal	-49 447	-1 247
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-395 796	-436 952
	Försäkringar	-30 612	-29 017
	Fastighetsskatt	-119 205	-115 305
	Övriga driftskostnader	-41 980	-24 069
		-2 216 210	-2 250 668
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-12 000	-9 138
	Förvaltningskostnader	-236 990	-238 180
	Kostnader överlåtelse och panter	-29 513	-14 862
	Föreningsverksamhet	0	-18 264
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	-8 533	-139 402
	Konsulter	-21 896	-6 450
	Förbrukningsinventarier	-5 945	0
	Medlemsavgifter HSB	-27 100	-27 099
	Kundförluster m m	0	-17
		-341 977	-453 412
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-47 924	-45 535
		-47 924	-45 535



Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-67 300	-68 100
Löner för anställda	-6 400	0
Revisionsarvode	-5 500	-5 000
Sociala avgifter	-22 339	-20 821
Utbildning	-1 063	0
	<u>-102 602</u>	<u>-93 921</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	-437 881	-401 171
Markanläggningar	-99 661	-99 661
Summa avskrivningar	<u>-537 541</u>	<u>-500 832</u>
Not 8 Övriga finansiella poster		
Bankkostnad	<u>-300</u>	<u>0</u>
	<u>-300</u>	<u>0</u>

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 158 371	13 764 202
	Återföring av IMD installation 2019 (momsavdrag enligt beslut)	-59 710	0
	Årets investering byggnader (entreprenad med kodlös)	622 290	1 394 169
	Ingående anskaffningsvärde mark	115 200	115 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 420 613	1 420 613
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 256 764	16 694 184
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-8 812 938	-8 411 767
	Återföring av IMD installation 2019 (momsavdrag enligt beslut)	4 976	0
	Årets avskrivningar byggnader	-437 881	-401 171
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-828 727	-729 066
	Årets avskrivningar markanläggningar	-99 661	-99 661
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 174 230	-9 641 665
	Utgående bokfört värde	7 082 534	7 052 519
	Bokförda värden byggnader	6 475 108	6 345 433
	Bokförda värden mark	115 200	115 200
	Bokförda värden markanläggningar	492 226	591 886

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	34 170	30 612
	Förutbetald kabel-TV och bredband	52 125	51 848
	Förutbetald Hsb	152 377	146 841
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 906	6 323
		244 578	235 624
Not 11	Bank		
	Sbab	1 086 318	1 583 065
		1 086 318	1 583 065

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 750	2 983 628	260 761	441 027
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	441 027	-441 027
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		363 000	-363 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-47 924	47 924	
Årets Resultat				611 600
Belopp vid årets utgång	94 750	3 298 704	386 712	611 600

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,39%	2021-05-03	2 015 000	170 000
Swedbank	1,06%	2025-10-24	1 912 500	30 000
			3 927 500	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 882 500**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 927 500

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 332 000	7 332 000
Summa ställda säkerheter	7 332 000	7 332 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	503 683	478 000
Avsättning	75 994	75 994
Uttag	-47 210	-50 312
	532 467	503 683

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 847	9 947
Slutskatteskuld föregående år	370	0
	14 217	9 947

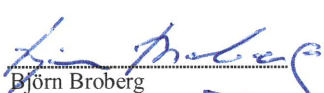
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	20 190	0
Arbetsgivaravgifter	18 600	0
Övriga kortfristiga skulder	14 204	0
	52 994	0

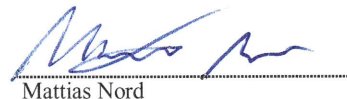
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

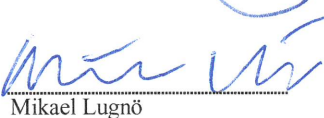
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	106 887	36 493
Upplupna räntekostnader	10 608	11 111
Upplupen revision	9 000	9 000
Upplupen fastighetsförvaltning	49 859	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 713	306 073
	489 067	362 677

31/6 2021

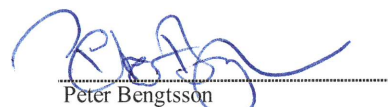

Björn Broberg


Jennie Olofsson


Mattias Nord


Mikael Lugnö


Patrik Wågström


Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-06-03


Kurt Östman

Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högbo i Sundsvall, org.nr. 789200-2762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högbo i Sundsvall 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.

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 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. 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

amc

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 Högbo i Sundsvall 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. 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.

Sundsvall den 06/06 2021



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kurt Östman

Av föreningen vald revisor