

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Högbo med säte i Sundsvall (org.nr 789200-2762) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 var under året fullvärdesförsäkrad i Protector. Nytt försäkringsbolag 2020 är 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 2019-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 77 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 Martinsson	ledamot
Mikael Lugnö	ledamot
Stefan Warnerud	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Peter Westin	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Lugnö, Peter Bengtsson och Björn Broberg

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

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

Revisor har varit Kurt Östman vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Veronica Martinsson & Ann-Christin Åström.

Inga fritidsverksamhet och aktiviteter under året

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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 är 305 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

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
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.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2020	Byta ut alla entrépartier och kodlås dels för att dom är gamla och slitna samt att täcka för postboxarna med frostat glas
2021	Styrelsen fortsätter med underhåll av fastigheterna framförallt energibesparande åtgärder.
2021-2025	Styrelsen fortsätter även med planeringen av ett eventuellt byte av balkonger till inglasade uterum. Stämmobeslut någon gång kommande år

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-01-01 med 1%.

I budget för 2020 ingår 363 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 855 kr/m² 2020.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Framtida underhåll och eventuellt byte av balkonger

Medlemsinformation

Av föreningens 75 medlemslägenheter har under året 11 överlåtits. Av dessa har 10 sålts och 1 i arv. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 varav HSB Södra Norrland var en och under året har det avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 104 varav HSB Södra Norrland var en.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3837	3705	3659	3635	3610
Rörelseresultat i tkr	492	572	489	539	753
Resultat efter finansiella poster i tkr	441	525	370	417	617
Soliditet %	41	39	33	30	25
Årsavgift/kvm* i kr	847	837	829	821	821
Driftskostnad/kvm i kr	519	486	563	574	495
Räntekostnad/kvm i kr	13	12	29	30	33
Bankskuld/kvm i kr	931	963	1023	1095	1189

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

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid åretsingång	94 750	2 724 163	-5 136	525 362
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	525 362	-525 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		305 000	-305 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		-45 535	45 535	
Årets Resultat				441 027
Belopp vid åretsutgång	94 750	2 983 628	260 761	441 027

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 724 163
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	305 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	-45 535
Fondbehållning vid årets slut	2 983 628

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	260 761
Årets resultat:	441 027
Summa	701 788

Balanseras i ny räkning **701 788**

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

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 836 770	3 707 237
Summa rörelseintäkter		3 836 770	3 707 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 250 668	-2 107 558
Övriga externa kostnader	Not 4	-453 412	-434 126
Underhåll enligt plan	Not 5	-45 535	-13 933
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-93 921	-110 769
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-500 832	-468 520
Summa rörelsekostnader		-3 344 367	-3 134 906
Rörelseresultat		492 402	572 330
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 581	4 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 957	-51 161
Summa finansiella poster		-51 376	-46 968
Arets resultat		441 027	525 362

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	7 052 519	6 159 182
	<u>7 052 519</u>	<u>6 159 182</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>7 052 519</u>	<u>6 159 182</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

845 0

Avräkningskonto HSB

218 913 986 526

Aktuell skattefordran

Not 9 0 9 218

Övriga kortfristiga fordringar

45 627 143 332

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 235 623 223 130

Summa kortfristiga fordringar

501 008 1 362 205

Bank

Not 11 1 583 065 1 077 828

Summa kassa och bank

1 583 065 1 077 828

Summa omsättningstillgångar

2 084 073 2 440 034

Summa tillgångar

9 136 591 8 599 215

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 750

94 750

Fond för yttre underhåll

2 983 628

2 724 163

Summa bundet eget kapital

3 078 378

2 818 913

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

260 761

-5 136

Årets resultat

441 027

525 362

Summa fritt eget kapital

701 788

520 226

Summa eget kapital

Not 12

3 780 166

3 339 139

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

0

0

Summa långfristiga skulder

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 042 500

4 175 000

Medlemmarnas inre fond

Not 14

503 683

478 000

Leverantörsskulder

437 619

98 009

Aktuell skatteskuld

Not 15

9 947

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

0

6 430

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

362 677

502 637

Summa kortfristiga skulder

5 356 426

5 260 076

Summa skulder

5 356 426

5 260 076

Summa eget kapital och skulder

9 136 591

8 599 215

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Förändrade jämförelsetal

Vissa poster inom Driftkostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkat jämförelsetalen Driftskostnad kr/kvm.

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 2,9 % 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 BFNAR 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 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 566 880	3 531 360
	Årsavgifter lokaler	87 900	82 872
	Hysesintäkt garage och bilplatser	116 960	118 080
	Hysesintäkt övrigt	11 400	11 400
	Årsavgift konsumtionsavgift el	97 823	0
	Avsatt till inre fond	-75 994	-75 994
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 930	25 644
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	12 871	13 875
		3 836 770	3 707 237
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-324 357	-209 071
	El	-284 440	-122 869
	Uppvärmning	-655 278	-677 025
	Vatten	-196 926	-205 095
	Renhållning	-97 748	-85 980
	Bevakningskostnader	-2 033	0
	TV, bredband, iptelefoni	-83 296	-76 354
	Serviceavtal	-1 247	-76 000
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-436 952	-481 977
	Försäkringar	-29 017	-28 588
	Fastighetsskatt	-115 305	-96 140
	Övriga driftskostnader	-24 069	-48 460
		-2 250 668	-2 107 558
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-9 213
	Förvaltningskostnader	-238 180	-232 067
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 862	-26 620
	Föreningsverksamhet	-18 264	-2 808
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-139 402	-136 274
	Konsulter	-6 450	0
	Medlemsavgifter HSB	-27 099	-27 101
	Kundförluster m m	-17	-43
		-453 412	-434 126
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-45 535	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-13 933
		-45 535	-13 933
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-68 100	-61 500
	Löner för anställda	0	-22 000
	Revisionsarvode	-5 000	-4 500
	Sociala avgifter	-20 821	-22 769
		-93 921	-110 769
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-401 171	-368 859
	Markanläggningar	-99 661	-99 661
		-500 832	-468 520

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 764 202	13 285 904
Årets investering byggnader (Dörrar 960 000 kr, Låssystem 434 169 kr)	1 394 169	478 298
Ingående anskaffningsvärde mark	115 200	115 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 420 613	1 420 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 694 184	15 300 015

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 411 767	-8 042 908
Årets avskrivningar byggnader	-401 171	-368 859
Ingående avskrivningar markanläggningar	-729 066	-629 406
Årets avskrivningar markanläggningar	-99 661	-99 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 641 665	-9 140 833

Utgående bokfört värde

	7 052 519	6 159 182
Bokförda värden byggnader	6 345 433	5 352 435
Bokförda värden mark	115 200	115 200
Bokförda värden markanläggningar	591 886	691 547

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1950	27 000 000	9 600 000	36 600 000	28 400 000
Lokaler	1950	825 000	378 000	1 203 000	1 094 000
		27 825 000	9 978 000	37 803 000	29 494 000

Not 9 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	9 218
	0	9 218

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	30 612	29 017
Förutbetalad kabel-TV och bredband	51 848	50 074
Förutbetalad hsb	146 841	143 671
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 323	368
	235 624	223 130

Not 11 Bank

SBAB	1 583 065	1 077 828
	1 583 065	1 077 828

Not 12 Eget kapital				
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 750	2 724 163	-5 136	525 362
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	525 362	-525 362
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		305 000	-305 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-45 535	45 535	
Årets Resultat				441 027
Belopp vid årets utgång	94 750	2 983 628	260 761	441 027

Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,14%	2020-01-30	2 100 000	0
Swedbank		1,53%	2020-03-28	1 942 500	30 000
				4 042 500	30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					3 892 500
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

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	478 000	438 491	
Avsättning	75 994	75 994	
Uttag	-50 312	-36 485	
	503 683	478 000	

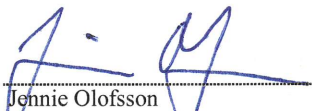
Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld	9 947	0	
	9 947	0	

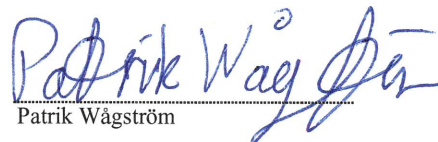
Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	0	6 430	
	0	6 430	

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	36 493	115 080
Upplupna räntekostnader	11 111	3 336
Upplupen revision	9 000	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	306 073	258 105
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	117 116
	362 677	502 637

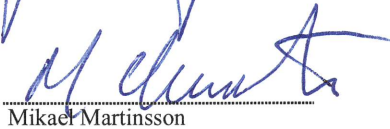
8/6 2020

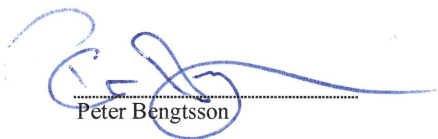

Björn Broberg


Jennie Olofsson


Patrik Wågström


Mikael Lugnö


Mikael Martinsson


Peter Bengtsson


Stefan Warnerud

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-06-10


Kurt Ostman


Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

Revisor 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, 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 Högbo i Sundsvall 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. 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 tryggsätt.

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 10/6 2020



Anna Maria Christiansson

Kurt Östman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor