

Årsredovisning för

HSB Brf Högby i Järfälla

769602-1810

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Högby i Järfälla, 769602-1810, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Viksjö 3:596 Järfälla kommun. Byggnaden, i vilka man upplåter bostadslägenheter, uppfördes 1999.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 17 231 m². Taxeringsvärdet är 66 560 tkr, varav byggnadsvärdet är 42 262 tkr och markvärdet 24 298 tkr. Fastigheten består av både småhus och flerfamiljshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings, det kollektiva bostadsrättstillägget togs bort från 2021-04-01.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	55	4 198
Carports	52	
Bilplatser	8	
		<hr/>
		4 198

Fastighetsadresser
Högbyvägen 174-284

Samfällighet
Föreningen är inte medlem i någon samfällighet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Åsa Aremyr Boding har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårds-anläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd	Ordförande, ekonomiansvarig
Erik Dullbo	Vice ordförande
Caroline Högberg	Sekreterare
Jens Dahlsköld	Redaktör
Tobias Lindqvist	Miljöansvarig
Catarina Sandberg	Informationsansvarig, studieorganisatör
Wladyslaw Wrobel	Fastighet-/brandskyddsansv.
Åsa Aremyr Boding	HSB-ledamot fr.o.m. februari 2021
Tomas Tisell	HSB-ledamot fr.o.m. maj 2020 t.o.m. januari 2021

Avgående styrelseledamöter

Erik Dullbo
Caroline Högberg

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Anna-Lena Carlswärd, Tobias Lindqvist och Caroline Högberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit André Ulfborg vald av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

André Ulfborg sammankallande

HSB fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Anna-Lena Carlswärd	Ordinarie
---------------------	-----------

Ekonomi

Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal</i>	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 617	3 592	3 420	3 184	3 089
Årets resultat, tkr	-460	1 064	-832	-70	672
Fond för yttre underhåll, tkr	88	-	527	882	714
Belåning, kr/kvm totalyta	6 368	6 562	6 747	6 450	6 616
Soliditet, %	47	47	45	47	47
Räntekänslighet*	8	8	9	9	10
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	804	788	751	715	694
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	429	457	364	334	332
Energikostnad: el och vatten kr/kvm (värme ingår ej)	58	48	50	50	

Förklaring nyckeltal

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Ekonomi - styrelsens kommentar

Föreningen gör ett negativt resultat på 460 tkr.

Styrelsen avser anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen ska se till att föreningen sköts på bästa sätt och underhållas enligt underhållsplan och den årliga besiktningen. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgifts-uttaget mellan stämmorna.

En del av föreningens stora kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder vatten och sorterar våra sopor på rätt sätt samt följa gällande ordningsregler så kan vi hålla ner kostnaderna och därmed avgiften. Föreningens alla kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 110 000	-	2 766 299	1 063 636
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		88 192	975 443	-1 063 636
Årets resultat				-460 387
	21 110 000	88 192	3 741 742	-460 387

JD

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 74 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där uppslutning och resultatet var tillfredställande. Styrelsens ambition är att aktiviteten fortgår även i framtiden. Vid städdagarna så har även containrar beställts så att även de boende kan rensa i sina förråd och på sina tomter.

Yttre besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

Under 2021 har följande större reparationer och underhåll utförts	Kostnad
Värmepannor - Byte av sju st	469 000
Värmepannor service	12 000
Lekpark ny lekställning och vippgungor	175 575
Målat fasader HVB 222-284, exl. balkonger och trappor	800 000
Målning fönster och balkongdörrar HBV 222-284	300 000
Vattensäkrat klk gula området 2 st	30 894

Av föreningens 55 bostadslägenheter har 4 lägenheter överlåtits under året.

Medlemsinformation

- Informationsbladet har getts ut 8 gånger under året. Därutöver har information skett via anslag.
- Föreningen har en egen hemsida med aktuell information. Adressen till hemsidan är **www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/hogby**
- Föreningen har egna trivseregler och dessa finns på föreningens hemsida.
- Boende i föreningen har möjlighet till bredbandsuppkoppling genom eget avtal med Tele2.

Budget

Budgeten för 2022 visar på ett negativt resultatutfall efter finansiella poster på 189 tkr.
Målning av fasader och fönster Högbyvägen 174 - 220 + förråd budgeterat till 1,25 Mkr

Fastighetsförsäkring

Styrelsen har beslutat att byta fastighetsförsäkring. Fr.o.m. 2022-01-01 är fastigheten fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Planerat underhåll

Det planerade underhållet som syftar till att få lång livslängd på föreningens tillgångar, finns med i underhållsplanen. Planen är ett levande dokument som årligen ska revideras.

ÅR **Planerat kommande underhåll och investeringar**

2022	Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög. Service av pannor för att förlänga garanti.
2022	Måla H 174-220 huskroppar och röda förråden
2022	Förbereda elförråd för framtida installation av ett mindre antal laddboxar (flyttat från 2021)

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 741 742
Årets resultat	-460 387
	<hr/> 3 281 355
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	3 281 355
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	88 192
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-520 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 2 849 547
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	88 192
Årets förändring enligt ovanstående disposition	431 808
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 520 000

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 617 036	3 592 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 158 559	-1 579 968
Övriga externa kostnader		-51 288	-35 293
Personalkostnader	4	-138 301	-121 668
Avskrivningar	5	-454 880	-454 880
Summa rörelsekostnader		-3 803 028	-2 191 809
Rörelseresultat		-185 992	1 400 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 969	1 969
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-276 364	-338 708
Summa finansiella poster		-274 395	-336 739
Årets resultat		-460 387	1 063 636

40.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	44 123 381	44 578 261
Mark		6 000 000	6 000 000
Inventarier	9	-	-
		<u>50 123 381</u>	<u>50 578 261</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 123 381</u>	<u>50 578 261</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		147	24
Avräkningskonto HSB		1 608 065	2 523 227
Övriga fordringar	10	13 638	7 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	107 805	108 845
		<u>1 729 655</u>	<u>2 639 168</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	8 756	8 730
Summa omsättningstillgångar		<u>1 738 411</u>	<u>2 647 898</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 861 792</u>	<u>53 226 159</u>

90

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll		88 192	-
		<u>21 198 192</u>	<u>21 110 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 741 742	2 766 299
Årets resultat		-460 387	1 063 636
		<u>3 281 355</u>	<u>3 829 935</u>
Summa eget kapital		<u>24 479 547</u>	<u>24 939 935</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>17 513 475</u>	<u>13 432 720</u>
		17 513 475	13 432 720
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	9 218 474	14 113 219
Leverantörsskulder		234 087	365 256
Skatteskulder		9 977	12 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>406 232</u>	<u>362 336</u>
		9 868 770	14 853 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>51 861 792</u>	<u>53 226 159</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	0,9	2118

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 8 397 tkr till omförhandling under 2022. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 313 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, 8 524 kr för småhus samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 375 300	3 309 216
Hysesintäkter garage och p-platser	167 487	167 795
Försäkringsersättning	45 869	79 444
Övriga intäkter	28 380	35 729
	3 617 036	3 592 184

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	128 383	131 579
Löpande underhåll	211 442	168 957
Planerat underhåll	1 805 584	398 808
EI	50 199	46 733
Vatten	193 197	154 034
Sophämtning	117 778	103 411
Fastighetsförsäkring	94 207	89 513
Förvaltningskostnader	206 951	169 384
Extern revision	11 375	11 500
Kabel-TV	28 179	28 426
Fastighetsskatt	220 874	215 814
Vinterskötsel	38 495	13 013
Övrig drift	51 895	48 796
	3 158 559	1 579 968

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	70 000
Mötesarvode	25 500	20 000
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	7 221	-
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 000	1 000
Sociala kostnader	31 580	27 668
	138 301	121 668

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader	454 880	454 880
	454 880	454 880

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	26	26
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 943	1 943
	1 969	1 969

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	275 502	338 756
Övriga räntekostnader	862	-48
	276 364	338 708

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	50 436 746	50 436 746
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	50 436 746	50 436 746
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 858 485	-5 403 604
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-454 880	-454 881
	-6 313 365	-5 858 485
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	44 123 381	44 578 261
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - lägenheter	26 000 000	26 000 000
Byggnader - småhus	16 262 000	15 072 000
	42 262 000	41 072 000
Mark - lägenheter	8 800 000	8 800 000
Mark - småhus	15 498 000	14 367 000
	24 298 000	23 167 000
Summa taxeringsvärde	66 560 000	64 239 000

Not 9 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 289	8 289
	8 289	8 289
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 289	-8 289
	-8 289	-8 289

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	13 638	7 072
	13 638	7 072

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	7 047	7 044
Fastighetsförsäkring	100 758	101 801
	107 805	108 845

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	8 756	8 730
	8 756	8 730

90

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek	519820	0,91	2025-12-01	6 072 674	6 272 674
Stadshypotek	478466	0,62	2025-03-30	5 231 970	5 387 970
Stadshypotek	379128	0,67	2022-01-26	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	452235	0,63	2024-09-30	4 750 000	4 750 000
Swedbank	854475530	1,05	2023-11-24	2 249 691	2 672 551
Swedbank	854475548	1,05	2022-06-22	6 427 614	6 462 744
				<u>26 731 949</u>	<u>27 545 939</u>
Nästa års beräknade amortering				-821 471	-772 575
Nästa års omförhandlingar				-8 397 003	-13 340 644
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 513 475	13 432 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				22 624 594	23 683 064

Fastighetsinteckningar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Uttag pantbrev i fastighet	35 087 000	35 087 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>35 087 000</u>	<u>35 087 000</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	821 471	772 575
Omläggning av lån 2022	8 397 003	13 340 644
	<u>9 218 474</u>	<u>14 113 219</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	295 997	294 444
Upplupna räntekostnader	24 409	29 074
Upplupen el	6 326	5 206
Upplupen vatten	-	18 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 500	15 364
	<u>406 232</u>	<u>362 336</u>

Järfälla 2022-03-08



Anna-Lena Carlswärd



Erik Dullbo



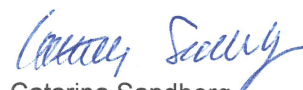
Caroline Högberg



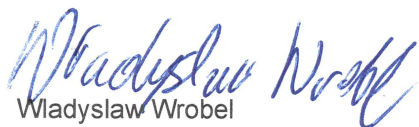
Jens Dahlsköld



Tobias Lindqvist



Catarina Sandberg



Wladyslaw Wrobel



Asa Aremyr Boding

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-03-30.



André Ulfborg
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby, org.nr. 768602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby för år 2021.

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 2021 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 för föreningen.

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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats 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 Högby för år 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Järfälla den 30/3 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor