

Årsredovisning för

HSB Brf Högby

769602-1810

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Högby, 769602-1810, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 64 239 tkr, varav byggnadsvärdet är 41 072 tkr och markvärdet 23 167 tkr. Fastigheten består av både småhus och flerfamiljshus.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB där bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter i föreningen ingår.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	56	4198
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
Anna-Lisa Lindahl	Vice ordförande, studieorganisatör
Caroline Högberg	Sekreterare, informationsansvarig
Erik Dullbo	Redaktör
Tobias Lindqvist	Miljöansvarig
Wladyslaw Wrobel	Fastighet-/brandskyddsansv.
Hans Tång	HSB-ledamot t o m februari 2020
Åsa Aremyr Boding	Förvaltare

sp.

Styrelsesuppleanter

inga suppleanter

Avgående styrelseledamöter

Caroline Högberg Erik Dullbo

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Olofsson med André Ulfborg som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit André Ulfborg, och med André Ulfborg som 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

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 420	3 184	3 089	3 080	3 021
Årets resultat, tkr	-832	-70	672	-858	391
Fond för yttre underhåll, tkr	527	882	714	2 043	2 004
Belåning, kr/kvm totalyta	6 747	6 450	6 616	6 766	6 841
Soliditet, %	45	47	47	46	46
Räntekänslighet*	9	9	10	10	9
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	751	715	694	694	678
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	364	334	332	319	305
Energikostnad: el och vatten kr/kvm (värme ingår ej)	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 och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Ekonomi - styrelsens kommentar

Föreningen gör ett negativt resultat på 832 tkr.

40

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	882 382	2 786 395	-70 026
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-354 883	284 856	70 026
Årets resultat				-832 452
	21 110 000	527 499	3 071 251	-832 452

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 6 lägenheter överlåtits under året.

Två städdagar genomfördes som planerat, på våren respektive hösten, där upplutning 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.

<i>Under 2019 har följande större reparationer och underhåll utförts</i>	<i>Kostnad</i>
Värmepannor - Byte av sex st	375 000
Byte av yttertak på de grå husen. Högbyvägen 174-220	1 350 000
Byte av skärmväggar i grå området	166 544
Radonmätning - 39 st lägenheter markplan enligt mall från Järfälla kommun Intervall 10 år	20 000
OVK besiktning - obligatorisk Intervall 6 år	30 000

Medlemsinformation

- Informationsbladet har getts ut 9 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 flera möjligheter till bredbandsuppkoppling, bland annat genom Com Hem och Bredbandsbolaget genom att teckna eget avtal

Budget

Budgeten för 2020 visar på ett positivt resultatutfall efter finansiella poster på 343 tkr.

90.

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*

2020	Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög
2020	Montera låstuber på lägenhetsdörrarna
2020	Måla resterande 12 st förrådsdörrarna
2020	Algtvätt av träet på husväggar i området
2020	Genomgång av träd i området med Malms för ansning

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 071 251
Årets resultat	-832 451
	<hr/> 2 238 800
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	2 238 800
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	1 128 499
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-601 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 2 766 299
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	527 499
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-527 499
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> -

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 419 638	3 184 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 393 217	-1 279 931
Planerat underhåll	4	-1 904 230	-1 013 883
Övriga externa kostnader		-27 895	-26 642
Personalkostnader	5	-126 824	-130 434
Avskrivningar	6	-454 880	-457 643
Summa rörelsekostnader		-3 907 046	-2 908 533
Rörelseresultat		-487 408	275 532
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 233	1 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-346 277	-346 594
Summa finansiella poster		-345 044	-345 558
Årets resultat		-832 452	-70 026

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	9	45 033 142	45 488 022
Mark		6 000 000	6 000 000
Inventarier	10	-	-
		<u>51 033 142</u>	<u>51 488 022</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 033 142</u>	<u>51 488 022</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		144	1 198
Avräkningskonto HSB		1 718 107	476 628
Övriga fordringar	11	22 191	20 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	96 683	103 867
		<u>1 837 125</u>	<u>602 133</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	8 704	8 674
Summa omsättningstillgångar		<u>1 845 829</u>	<u>610 807</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 878 971</u>	<u>52 098 829</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		527 499	882 382
		<u>21 637 499</u>	<u>21 992 382</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 071 251	2 786 395
Årets resultat		-832 452	-70 026
		<u>2 238 799</u>	<u>2 716 369</u>
Summa eget kapital		<u>23 876 298</u>	<u>24 708 751</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	27 552 111	26 325 366
		<u>27 552 111</u>	<u>26 325 366</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	771 765	751 169
Leverantörsskulder		307 403	-
Skatteskulder		17 512	15 246
Övriga skulder	16	-	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	353 882	298 237
		<u>1 450 562</u>	<u>1 064 712</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>52 878 971</u>	<u>52 098 829</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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 6 750 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 313 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, 8049 kr för småhus samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 151 632	3 001 524
Hysesintäkter garage och p-platser	162 580	164 975
Försäkringsersättning	91 675	-
Övriga intäkter	13 751	17 566
	3 419 638	3 184 065
Avgår	3 419 638	3 184 065

92

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	131 172	118 859
Löpande underhåll	258 268	304 893
El	48 108	44 844
Vatten	162 127	164 264
Sophämtning	96 776	114 453
Fastighetsförsäkring	78 966	74 474
Förvaltningskostnader	194 831	86 813
Extern revision	9 763	9 700
Kabel-TV	28 672	28 652
Fastighetskatt	197 208	189 791
Vinterskötsel	47 076	48 145
Övrig drift	140 250	95 043
	1 393 217	1 279 931

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	377 623	62 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt	1 526 607	951 383
	1 904 230	1 013 883

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	70 000	70 000
Mötesarvode	21 500	23 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst		4 500
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 000	1 000
Utbildning och konferenser	3 125	
Sociala kostnader	28 199	28 434
	126 824	130 434

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	454 880	454 880
Inventarier		2 763
	454 880	457 643

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	30	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 083	755
Övriga ränteintäkter	120	281
	1 233	1 036

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	343 845	346 279
Övriga räntekostnader	2 432	315
	<u>346 277</u>	<u>346 594</u>

Not 9 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	50 436 746	50 436 746
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>50 436 746</u>	<u>50 436 746</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 948 724	-4 493 844
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-454 880	-454 880
	<u>-5 403 604</u>	<u>-4 948 724</u>

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>45 033 142</u>	<u>45 488 022</u>
--	-------------------	-------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - lägenheter	26 000 000	23 400 000
Byggnader - småhus	15 072 000	8 804 000
	<u>41 072 000</u>	<u>32 204 000</u>

Mark - lägenheter	8 800 000	6 800 000
Mark - småhus	14 367 000	10 542 000
	<u>23 167 000</u>	<u>17 342 000</u>

Summa taxeringsvärde	<u>64 239 000</u>	<u>49 546 000</u>
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	8 289	8 289
	<u>8 289</u>	<u>8 289</u>

<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 289	-5 526
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-2 763
	<u>-8 289</u>	<u>-8 289</u>

Redovisat värde vid årets slut

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	605	16 977
Övriga kortfristiga fordringar	21 586	3 463
	<u>22 191</u>	<u>20 440</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	7 170	7 166
Fastighetsförsäkring	89 513	78 966
Övrigt		17 736
	<u>96 683</u>	<u>103 868</u>

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	8 704	8 674
	<u>8 704</u>	<u>8 674</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Stadshypotek	186873	1,24	2020-09-30	4 750 000
Stadshypotek	196769	1,41	2021-12-01	6 472 667
Stadshypotek	217237	1,32	2021-03-30	5 507 970
Stadshypotek	379128	1,05	2020-01-24	2 000 000
Swedbank	854475530	1,05	2023-11-24	3 098 731
Swedbank	854475548	1,05	2022-06-22	6 494 508
				<u>28 323 876</u>

Nästa års beräknade amortering -771 765

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 552 111

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till 24 465 058

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
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 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	771 765	751 169
	<u>771 765</u>	<u>751 169</u>

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder		60
		<u>60</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	281 770	228 500
Upplupna räntekostnader	28 155	25 834
Upplupen el		9 736
Upplupen vatten	27 456	13 728
Upplupen sophämtning	7 500	3 765
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 000	16 675
	<u>353 881</u>	<u>298 238</u>

Järfälla 2020-.....-.....



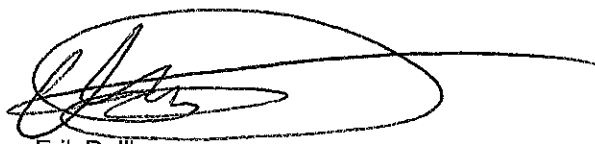
Anna-Lena Carlswärd



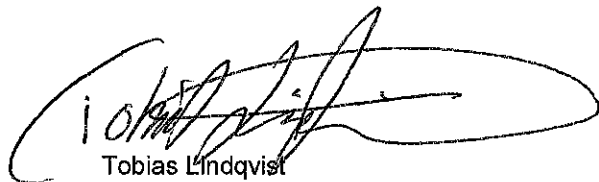
Anna-Lisa Lindahl



Caroline Högberg



Erik Dullbo



Tobias Lindqvist



Wladyslaw Wrobel

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-31.



Fredrik Olofsson
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Högby i Järfälla, org.nr. 769602-1810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby i Järfälla 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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

90

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 i Järfälla 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 31 / 3 2020



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Fredrik Olofsson

Av föreningen vald revisor