

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Högby i Järfälla

Org.nr: 769602-1810

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Allmänt om verksamheten

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 49 546 tkr, varav byggnadsvärdet är 32 204 tkr och markvärdet 17 342 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	Total yta (kvm)
Bostäder	56	4 198
Carports	52	
Bilplatser	8	
Summa	116	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. Madeleine Brito har varit föreningens förvaltare. Mark har skötts av AB C Malms Trädgårdsanläggningar samt av bostadsrättsinnehavarna i markplan.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd	Ordföranden 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

Styrelsesuppleanter

Madeleine Brito	Förvaltare
-----------------	------------

Avgående styrelseledamöter

Anna-Lena Carlswärd
Anna-Lisa Lindahl
Tobias Lindqvist
Wladyslaw Wrobel

Avgående styrelsesuppleanter

Firmatecknare

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

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

André Ulfborg

Revisorsuppleant

Fredrik Olofsson

HSB Brf Högby i Järfälla
org.nr 769602-1810

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Eva Berggren, sammankallande
Karin Olofsson (avflyttad)

HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Ordinarie

Ersättare

Anna-Lena Carlswärd

Flerårsöversikt

Ekonomisk flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 184	3 089	3 080	3 021	2982
Årets resultat, tkr	-70	672	-858	391	-2861
Fond för yttre underhåll, tkr	882	714	2 043	2 004	2962
Belåning, kr/kvm bostadsyta	6 450	6 616	6 766	6 841	6790
Soliditet, %	47,4	46,7	45,5	46,2	45,4
Räntekänslighet % 1)	9,0	9,5	9,7	9,0	10,1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	715	694	694	678	667
Utrymme för återinvesteringar och underhåll, kr/kvm 2)	334	332	319	305	-232

1) Räntekänslighet – anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

2) Underhålls- och investeringsutrymme – beräkningen visar hur mycket per år, som återstår av intäkterna när löpande drift och räntor är betalda. Beloppet, som beräknas på totalytan, ska täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara minst 100-250 kr/kvm/år. Ju äldre fastighet desto högre belopp

Förändring av eget kapital				
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 110 000	713 708	2 282 920	672 148
Vinstdisp enl. stämmobeslut		168 674	503 474	-672 148
Årets resultat				-70 026
Belopp vid årets slut	21 110 000	882 382	2 786 394	-70 026

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat på 70 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 årsavgiftsuttaget 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.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. 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 2018 hållit 10 protokollförda sammanträden.

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 2018 har följande större reparationer och underhåll utförts.

Åtgärd	Kostnad
Värmepannor – Byte av två värmepannor	127 000 kr
Vattenskada från värmepanna – Högbyvägen 262/264	140 000 kr
Högbyvägen 222-284 - Trappor, balkonger gråa förråd och carportarna. Målat och byte av panel på trappsidor och överliggare mm på trappor och balkonger.	951 000 kr

Av föreningens 56 bostadslägenheter har 5 lägenheter överlåts under året.

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 <https://www.hsb.se/norrastorstockholm/brf/hogby/>
- Föreningen har egna ordningsregler 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.

Budgeten för 2019 visar på ett negativt resultatutfall efter finansiella poster på 157 tkr.

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.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Värmepannor - Byte av värmepannor görs i de fall då reparationskostnaden blir allt för hög.
2019	Byte av yttertak på de grå husen. Högbyvägen 174-220.
2019	Radonmätning – 39 st lägenheter markplan enligt mall från Järfälla kommun Intervall 10 år.
2019	OVK besiktning – obligatorisk. Intervall 6 år.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	2 786 395
Årets resultat	-70 026
	2 716 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	2 716 368
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 013 883
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-659 000
Balanserat resultat efter disposition	3 071 251

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	882 382
Årets förändring	-354 883
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	527 499

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

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	3 184 065	3 089 278
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-1 279 931	-1 095 113
Planerat underhåll	Not 4	-1 013 883	-328 326
Övriga externa kostnader		-26 643	-44 827
Personalkostnader	Not 5	-130 434	-119 128
Avskrivningar	Not 6	-457 643	-457 643
Summa fastighetskostnader		-2 908 534	-2 045 037
Rörelseresultat		275 531	1 044 241
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 036	647
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-346 594	-372 740
Summa finansiella poster		-345 558	-372 093
Årets resultat		-70 026	672 148

Balansräkning**2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 9	45 488 022	45 942 902
Mark		6 000 000	6 000 000
Inventarier	Not 10	0	2 763
Summa anläggningstillgångar		51 488 022	51 945 665

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 198	3 686
Avräkningskonto HSB		476 628	991 747
Övriga fordringar	Not 11	20 440	15 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	103 868	96 606
		602 134	1 107 622

Kassa och bank	Not 13	8 674	8 642
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		610 807	1 116 264
-----------------------------	--	---------	-----------

Summa tillgångar		52 098 829	53 061 929
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 110 000	21 110 000
Fond för yttre underhåll		882 382	713 708
		<u>21 992 382</u>	<u>21 823 708</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 786 395	2 282 920
Årets resultat		-70 026	672 148
		<u>2 716 368</u>	<u>2 955 069</u>
Summa eget kapital		<u>24 708 750</u>	<u>24 778 777</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 325 366	27 078 151
		<u>26 325 366</u>	<u>27 078 151</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	751 169	695 054
Leverantörsskulder		0	222 161
Skatteskulder		15 246	12 160
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	298 238	275 626
		<u>1 064 713</u>	<u>1 205 001</u>
Summa skulder		<u>27 390 079</u>	<u>28 283 152</u>
Summa eget kapital och skulder		52 098 829	53 061 929

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	0,90	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 3 503 tkr till omförhandling under 2019. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 313 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr och 7 812 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 001 524	2 914 212
	Hysesintäkter garage och p-platser	164 975	164 729
	Övriga intäkter	17 566	10 337
	Brutto	3 184 065	3 089 278
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	118 859	125 342
	Löpande underhåll	304 893	198 615
	El	44 844	43 465
	Vatten	164 264	143 969
	Sophämtning	114 453	102 450
	Fastighetsförsäkring	74 474	68 640
	Förvaltningskostnader	86 813	98 418
	Extern revision	9 700	9 000
	Fastighetsskatt	189 791	189 180
	Kabel-TV	28 652	28 640
	Vinterskötsel	48 145	35 661
	Övrig drift	95 043	51 733
		1 279 931	1 095 113
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll av installationer, värme	62 500	312 500
	Underhåll av installationer, belysning	0	13 861
	Underhåll av huskropp utvändigt	951 383	0
	Underhåll av markytor, lekutrustning	0	1 965
		1 013 883	328 326
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode styrelsen	99 000	86 650
	Revisionsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	28 434	26 103
	Övriga personalkostnader	0	3 375
		130 434	119 128
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	454 880	454 880
	Maskiner och inventarier	2 763	2 763
		457 643	457 643
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	755	572
	Ränteintäkter bankkonto	0	34
	Övriga ränteintäkter	282	40
		1 036	647
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	346 279	370 091
	Övriga räntekostnader	315	2 649
		346 594	372 740

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 436 746	50 436 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>50 436 746</u>	<u>50 436 746</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 493 844	-4 038 964
Årets avskrivningar	<u>-454 880</u>	<u>-454 880</u>
Utgående avskrivningar	<u>-4 948 724</u>	<u>-4 493 844</u>
Bokfört värde byggnader	45 488 022	45 942 902
 Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	 45 488 022	 45 942 902
 Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	23 400 000	23 400 000
Byggnad - lokaler	<u>8 804 000</u>	<u>8 804 000</u>
	32 204 000	32 204 000
Mark - bostäder	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	<u>10 542 000</u>	<u>10 542 000</u>
	17 342 000	17 342 000
Taxvärde totalt	49 546 000	49 546 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	8 289	8 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>8 289</u>	<u>8 289</u>
Ingående avskrivningar	-5 526	-2 763
Årets avskrivningar	<u>-2 763</u>	<u>-2 763</u>
Utgående avskrivningar	<u>-8 289</u>	<u>-5 526</u>
Bokfört värde	0	2 763

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		16 977	11 490		
Övriga fordringar		3 463	4 093		
		20 440	15 583		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		78 966	74 474		
Kabel-TV		7 166	7 162		
Anticimex		17 736	14 970		
		103 868	96 606		
Not 13 Kassa och bank					
SBAB		8 674	8 642		
		8 674	8 642		
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	21 110 000	713 708	2 282 920	672 148	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		168 674	503 474	-672 148	
Årets resultat				-70 026	
Belopp vid årets slut	21 110 000	882 382	2 786 394	-70 026	
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	186873	1,24%	2020-09-30	4 750 000	0
Stadshypotek	196769	1,41%	2021-12-01	6 672 674	200 000
Stadshypotek	217237	1,32%	2021-03-30	5 627 970	120 000
Swedbank Hypotek	854475530	1,26%	2019-11-25	3 502 664	404 041
Swedbank Hypotek	854475548	1,05%	2022-06-22	6 523 227	27 128
				27 076 535	751 169
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					26 325 366
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					23 320 690
Fastighetsintekningar					
Uttag pantbrev i fastighet				35 087 000	35 087 000
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				35 087 000	35 087 000

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	751 169	695 054
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
HSB	60	0
	60	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	228 500	244 988
Upplupna räntekostnader	25 834	16 587
Upplupen el	9 736	5 051
Upplupet vatten	13 728	0
Upplupen sophämtning	3 765	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 675	9 000
	298 238	275 626

Järfälla 2019-03-11

Anna-Lena Carlswärd

Anna-Lisa Lindahl

Tobias Lindqvist

Erik Dullbo

Caroline Högberg

Wladyslaw Wrobel

Hans Tång

Vår revisionsberättelse har 2019-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

André Ulfborg
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högby för år 2018.

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 2018 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. Revisoreernas 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.

Uppllysning 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 2018 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 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 fortlopande 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.

Järfälla den 2019-04-03

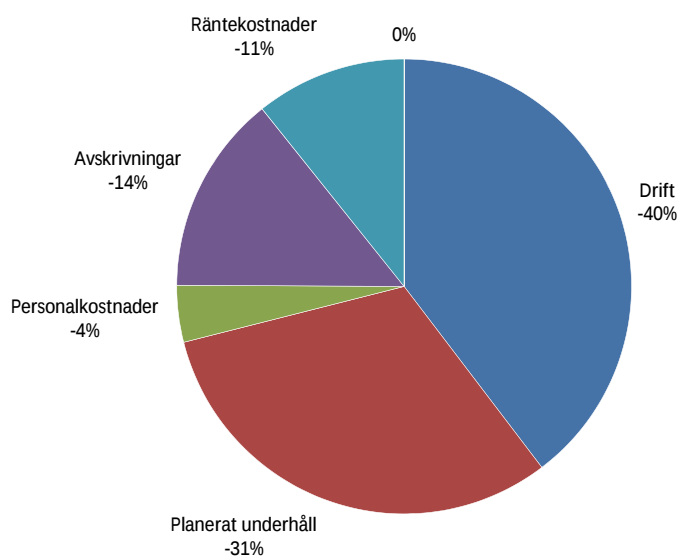
.....
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
André Ulfborg

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

