

Årsredovisning för

HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

717000-0959

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro, 717000-0959, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:106 i Upplands-Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 938 m². Från och med 2019-års taxering är fastighetens taxeringsvärde 115 292 tkr, varav byggnadsvärde 81 483 tkr och markvärde 33 809 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring samt kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	143	8981
Lokaler (ink förråd)	18	181
Garage	10	190
P-platser	52	
		<hr/> 9 352

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra bostadslägenheter i föreningen ägs av Upplands-Bro Kommun (juridisk person). Föreningen har två kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (165 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Ringvägen 12 och 14 samt Knektvägen 1.

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Camilla Suneson har varit föreningens förvaltare. Trappstädning har enligt avtal utförts Ready Steady Clean.

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Bo Frögeli
Marie Louise Peters
Mattias Falk
Guy Spring
Josefin Ahlberg
Camilla Suneson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Avgående styrelseledamöter

Bo Frögéli Marie-Louise Peters

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Frögeli, Marie Louise Peters , Guy Spring och Mattias Falk, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Aram Mäkivierikko med Britt-Marie Wermtun som suppleant, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Margareta Åsbrink
Edvard Malm

Sammanställande

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Bo Frögeli
Marie Louise Peters

Ordinarie
Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 651	7 968	7 597	7 350	6 787
Årets resultat, tkr	627	-96	533	1 818	1 020
Fond för yttre underhåll, tkr	6 746	6 608	7 085	5 809	5 143
Belåning, kr/kvm totalyta	7 271	7 378	5 457	2 183	-
Räntekänslighet*	9,1	9	7,2	3,1	,
Soliditet, %	15	13	18	31	80
Årsavgifter bostäder, kr/kvm exkl el	832	815	770	725	685
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	280	181	221	226	228
El, värme, vatten kr/kvm och år	181	211	267	218	167

*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.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	976 315		6 608 194	3 950 567	-96 098
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			137 944	-234 042	96 098
Årets resultat					626 875
	976 315		6 746 138	3 716 525	626 875

Lån

För finansieringen av stam- och balkongbyte har föreningen tagit upp lån om totalt 69 MSEK.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningen är momsregistrerad för enhetsmätning av el.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-06-30. På stämman deltog 58 st. röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 186 medlemmar (183 föregående år) varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 hållit 15st. protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 16 st överlåtits under året varav 12 på öppna marknaden. Den genomsnittliga köpeskillingen på öppna marknaden var 30 926 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 12 st och den genomsnittliga köpeskillingen uppgick 29 448 kr/m².

Drift

Ytterligare skadat tegel har bytts ut i husens fasad. Nya planteringar har anlagts vid respektive hus. Vinterbelysning har installerats i två träd. Gångväg anlagd ner till parkering vid Knektvägen

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 27 augusti 2020. Underhållsplanen har uppdaterats.

Årsavgift

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 2% fr. o m 2020-01-01.

Information

Styrelsen har informerat föreningens medlemmar om aktuell/kommande händelser. Det har skett genom anslag i trapphus och hissar samt genom att informationsbladet Styrelsen informerar delats ut i brevlådeinkasten.

90.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten för 2021 pekar mot ett resultat på 477 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2 % fr. o m 2021-01-01.

Planerade underhåll och investeringar

<i>Ar</i>	<i>Åtgärd</i>
2021	Målning miljöhus, garageportar, samt dörrar i allmänna utrymmen
2021	Byte motorvärmarruttag, dubbla (6 st)
2021	Slamsugning dagvattenbrunnar
2021	Expansionskärl, byte

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	3 716 525
Årets resultat	626 875
	<hr/> 4 343 400
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	4 343 400
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	229 237
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-150 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 4 422 637
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	6 746 138
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-79 237
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 6 666 901

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 651 057	7 968 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 121 514	-5 403 717
Planerat underhåll	4	-229 237	-26 056
Fastighetsskatt		-227 267	-219 831
Avskrivningar	5	-1 765 983	-1 765 983
		<u>-7 344 001</u>	<u>-7 415 587</u>
Rörelseresultat		1 307 056	552 810
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 821	13 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-686 002	-662 105
		<u>-680 181</u>	<u>-648 908</u>
Årets resultat		626 875	-96 098

90.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	76 840 255	78 534 801
Mark		649 600	649 600
Inventarier	9	500 062	571 500
		<u>77 989 917</u>	<u>79 755 901</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 989 917</u>	<u>79 755 901</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 355	33 085
Avräkningskonto HSB		2 237 538	6 570 000
Övriga fordringar	10	18 497	97 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	203 897	263 094
		<u>2 466 287</u>	<u>6 963 483</u>
Kassa och bank	12	1 590 016	1 884 283
Summa omsättningstillgångar		<u>4 056 303</u>	<u>8 847 766</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 046 220</u>	<u>88 603 667</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		976 315	976 315
Fond för yttre underhåll		6 746 138	6 608 194
		<u>7 722 453</u>	<u>7 584 509</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		3 716 525	3 950 567
Årets resultat		626 875	-96 098
		<u>4 343 400</u>	<u>3 854 469</u>
Summa eget kapital		<u>12 065 853</u>	<u>11 438 978</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	<u>52 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
		52 000 000	68 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	16 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		577 846	7 149 506
Skatteskulder		24 427	16 991
Övriga kortfristiga skulder	15	160 491	172 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 217 603</u>	<u>826 104</u>
		17 980 367	9 164 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 046 220</u>	<u>88 603 667</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	626 875	-96 098
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 765 983	1 765 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 392 858	1 669 885
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	164 735	-106 961
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-6 184 322	6 652 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 626 729	8 215 504
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-	-26 382 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-26 382 877
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-1 000 000	19 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	19 000 000
Årets kassaflöde	-4 626 729	832 627
Likvida medel vid årets början	8 454 283	7 621 656
Likvida medel vid årets slut	3 827 554	8 454 283
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	2 237 538	6 570 000
Kassa och bank	1 590 016	1 884 283
	3 827 554	8 454 283

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	0,9	2082
Ombyggnad stambyte	Linjär	2,0	2067
Ombyggnad tak	Linjär	2,5	2055
Ombyggnad belysning	Linjär	5,0	2036
Ombyggnad balkonger	Linjär	2	2069
Inventarier	Linjär	10,0	

Pågående ombyggnad

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

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 15 000 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller inom 12 månader redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas/omsättas.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteutgifter 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 9 364 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	110 400	112 900
Mötesarvode	82 600	97 300
Arvode föreningsvald revisor	9 000	9 000
Övriga arvoden och ersättningar	1 000	3 000
Utbildning och konferenser	-	15 000
Sociala kostnader	44 057	52 123
	247 057	289 323

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	7 468 776	7 322 352
Hysesintäkter lokaler	108 180	109 196
Hysesintäkter garage och p-platser	161 377	151 249
Försäkringsersättning	576 018	-
Intäkter el	262 987	355 146
Övriga intäkter	73 719	30 454
Avgår		
	8 651 057	7 968 397

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	593 003	584 486
Löpande underhåll	972 365	790 984
El	448 807	639 881
Uppvärmning	932 154	1 031 313
Vatten	309 882	309 881
Sophämtning	370 643	339 432
Fastighetsförsäkring	126 626	120 600
Städning	179 256	179 256
Förvaltningskostnader	410 209	430 924
Extern revision	19 000	14 663
Personalkostnader	247 057	289 323
Kabel-TV	51 904	51 882
Bredband	221 278	213 772
Vinterskötsel	24 536	85 564
Övrig drift	214 794	321 756
	5 121 514	5 403 717

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt	229 237	-
Utfört underhåll mark	-	26 056
	229 237	26 056

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	1 694 545	1 694 545
Inventarier	71 438	71 438
	<u>1 765 983</u>	<u>1 765 983</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	4 285	5 881
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 247	6 510
Övriga ränteintäkter	289	806
	<u>5 821</u>	<u>13 197</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	685 695	662 003
Övriga räntekostnader	307	102
	<u>686 002</u>	<u>662 105</u>

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	92 127 356	68 117 719
-Årets anskaffningar	-	26 756 290
-Årets utrangeringar	-	-2 746 653
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>92 127 356</u>	<u>92 127 356</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 592 555	-14 644 663
-Årets utrangering	-	2 746 653
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 694 546	-1 694 545
	<u>-15 287 101</u>	<u>-13 592 555</u>
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	<u>76 840 255</u>	<u>78 534 801</u>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	80 000 000	80 000 000
Byggnader - lokaler	1 483 000	1 483 000
	<u>81 483 000</u>	<u>81 483 000</u>
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	809 000	809 000
	<u>33 809 000</u>	<u>33 809 000</u>
Summa taxeringsvärde	<u>115 292 000</u>	<u>115 292 000</u>

90.

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
-Vid årets början	714 375	714 375
	<u>714 375</u>	<u>714 375</u>
-Vid årets början	-142 876	-71 438
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-71 437	-71 438
	<u>-214 313</u>	<u>-142 876</u>
Redovisat värde vid årets slut	500 062	571 499

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	18 497	-17 731
Övriga kortfristiga fordringar	-	115 035
	<u>18 497</u>	<u>97 304</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt el, värme, va, renh	14 629	87 566
Kabel-tv och bredband	48 729	48 903
Fastighetsförsäkring	140 539	126 626
	<u>203 897</u>	<u>263 095</u>

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	1 422 656	1 718 371
Swedbank	167 360	165 912
	<u>1 590 016</u>	<u>1 884 283</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta i %	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	288350	0,95	2021-03-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	327177	1,39	2023-10-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	367677	1,28	2024-04-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	396809	1,05	2021-02-16	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	464695	0,64	2025-12-01	23 000 000	24 000 000
Stadshypotek	467462	0,58	2024-12-30	10 000 000	10 000 000
				<u>68 000 000</u>	<u>69 000 000</u>
Nästa års beräknade amortering				-1 000 000	-1 000 000
Nästa års omförhandlingar				-15 000 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				52 000 000	68 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				63 000 000	64 000 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	70 000 000	60 000 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	<u>70 000 000</u>	<u>60 000 000</u>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	1 000 000	1 000 000
Omläggnin av lån 2021	15 000 000	-
	<u>16 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

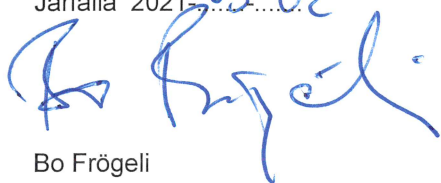
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	160 491	172 088
	<u>160 491</u>	<u>172 088</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	689 236	641 085
Upplupna räntekostnader	88 159	90 876
Upplupen el	56 350	-
Upplupen värme	138 608	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	245 250	94 143
	<u>1 217 603</u>	<u>826 104</u>

Järfälla 2021-^{03.02}.....



Bo Frögeli



Marie Louise Peters



Mattias Falk



Guy Spring



Josefin Ahlberg

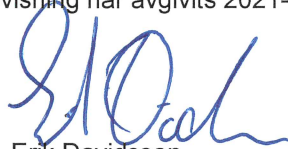


Camilla Suneson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-^{03.02}.....



Aram Mäkivierikko
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden, org.nr. 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 Norrhöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande 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 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 22/3 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Aram Mäkiwierikko

Av föreningen vald revisor