

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm**

Org.nr: 702000-9572

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Högdalen i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-9572 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1953. Föreningen innehar tomträtt på fastigheterna Filmcimentet 1, Filmcimentet 2, Magnoskopet 2, Magnoskopet 3 och Tonlampan 1 sedan 1954.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Filmcimentet 1		1955
Magnoskopet 2		1955
Magnoskopet 3		1955
Tonlampan 1		1955
Filmcimentet 2		1955

Totalt 5 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad via AIG Europe. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lokaler (hyresrätt)	1850
215	p-platser	0
741	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	42575
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	190
84	garageplatser	1454
Totalt 1073 objekt		46069

Föreningens lägenheter fördelas på: 249 st 1 rok, 293 st 2 rok, 133 st 3 rok, 66 st 4 rok.

MS

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jenny Bladh	Ordförande	2021-05-19	
Kjell Ottosson	Ledamot	2016-06-14	
Carina Löv	Ledamot	2016-06-14	
Gabriela Gnaczynska	Ledamot	2012-12-19	
Mattias Björkas	Suppleant	2018-06-10	
Viktor Kozlovski	Suppleant	2017-06-15	
Hans Abrahamsson	Ledamot	2021-05-19	

I tur att avgå eller omväljas från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hans Abrahamsson, Gabriela Gnaczynska och Mattias Björkas.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jenny Bladh, Gabriela Gnaczynska och Madelene Werna

Firman tecknas av två.

Revisorer har varit: Mats Englund med Bertil Roos som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Niklas Rydén (sammanställande) och Emina Usanovic, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-19. På stämman deltog 43 medlemmar via poströstning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifter har ökat med 3 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

2021 - Spolning av stammar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2022 - Relining av liggande stammar med start under 2022

MS

2022 - OVK

2022 - Nedstängning av sopsug

2022 - Målning av trapphus på Trollesundsvägen

2022 - Upprustning av utemiljö med projektstart 2022

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 88 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 954 och under året har det tillkommit 95 och avgått 84 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 968.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	135	187	153	138	148
Skuldsättning, kr/kvm	1 901	1 921	2 046	2 109	2 198
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	184	163	164	163	166
Driftskostnad, kr/kvm	540	460	462	452	428
Årsavgifter, kr/kvm	650	631	613	599	595
Totala intäkter, kr/kvm	686	670	639	622	618
Nettoomsättning, tkr	33 320	32 551	31 558	30 807	30 642
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 101	2 271	2 420	2 529	3 010
Soliditet, %	34	33	31	29	27

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

MS

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta). Beräkning exkluderar IMD intäkter.

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 260 451	0	2 112	1 262 563
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	22 993 992	0	3 042 888	26 036 880
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	17 661 242	0	-1 562 258	16 098 984
S:a bundet eget kapital, kr	41 915 685	0	1 482 742	43 398 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 830 745	2 270 771	1 562 258	6 663 774
Årets resultat, kr	2 270 771	-2 270 771	-1 100 729	-1 100 729
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 101 516	0	461 529	5 563 045
S:a eget kapital, kr	47 017 201	0	1 944 271	48 961 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 984 000 samt ianspråktagande skett med 3 546 258.

MS

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 101 516
Årets resultat, kr	-1 100 729
Reservation till underhållsfond, kr	-1 984 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 546 258
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 563 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 563 045

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

MS

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	33 319 599	32 550 632
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-23 740 647	-20 466 943
Övriga externa kostnader	Not 3	-693 331	-516 670
Planerat underhåll		-3 546 258	-2 670 322
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-2 261 501	-2 011 474
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 584 858	-3 603 077
Summa rörelsekostnader		-33 826 596	-29 268 485
Rörelseresultat		-506 996	3 282 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 432	18 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-605 165	-1 029 905
Summa finansiella poster		-593 733	-1 011 375
Årets resultat		-1 100 729	2 270 771

NS

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7 126 987 178	128 692 190
Inventarier och maskiner	Not 8 541 103	609 478
Pågående nyanläggningar	Not 9 0	2 891 257
	<u>127 528 281</u>	<u>132 192 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 900	900
	<u>900</u>	<u>900</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>127 529 181</u>	<u>132 193 824</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	53 638	52 183
Avräkningskonto HSB Stockholm	12 825 262	4 293 424
Placeringskonto HSB Stockholm	2 454	2 451
Övriga fordringar	Not 11 129 169	73 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 2 179 119	2 173 101
	<u>15 189 641</u>	<u>6 594 799</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 1 000	3 001 000
Summa omsättningstillgångar	<u>15 190 641</u>	<u>9 595 799</u>
Summa tillgångar	<u>142 719 822</u>	<u>141 789 624</u>

MS

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 262 563	1 260 451
Upplåtelseavgifter	26 036 880	22 993 992
Yttre underhållsfond	16 098 984	17 661 242
	<u>43 398 427</u>	<u>41 915 685</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 663 774	2 830 745
Årets resultat	-1 100 729	2 270 771
	<u>5 563 045</u>	<u>5 101 516</u>
Summa eget kapital	<u>48 961 472</u>	<u>47 017 201</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 69 667 639	48 716 199
	<u>69 667 639</u>	<u>48 716 199</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 15 128 388	38 951 228
Leverantörsskulder	2 067 870	1 717 649
Skatteskulder	96 056	75 011
Fond för inre underhåll	541 384	543 823
Övriga skulder	Not 16 217 330	244 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 6 039 683	4 523 988
	<u>24 090 711</u>	<u>46 056 223</u>
Summa skulder	<u>93 758 350</u>	<u>94 772 422</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>142 719 822</u>	<u>141 789 624</u>

MS

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 100 729	2 270 771
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 584 858	3 603 077
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 484 129	5 873 848
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 002	-179 976
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 857 328	-72 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 278 455	5 621 055
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	1 079 785	-1 795 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 079 785	-1 795 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 871 400	-5 723 432
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 045 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	173 600	-5 723 432
Årets kassaflöde	5 531 840	-1 897 377
Likvida medel vid årets början	7 296 875	9 194 252
Likvida medel vid årets slut	12 828 715	7 296 875

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

MS

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5-10% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

MS

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	27 815 321	26 994 840
Individuell mätning el	2 016 179	1 981 996
Hyror	2 473 030	2 465 487
Bredband	879 372	879 120
Övriga intäkter	374 127	440 584
Bruttoomsättning	33 558 029	32 762 027
Avgifts- och hyresbortfall	-238 146	-210 602
Hyresförluster	-284	-793
	33 319 599	32 550 632
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 123 139	930 037
Reparationer	3 790 848	1 613 592
El	3 502 241	3 294 907
Uppvärmning	5 785 776	5 066 813
Vatten	1 148 306	1 072 830
Sophämtning	680 685	647 251
Fastighetsförsäkring	684 397	709 540
Kabel-TV och bredband	1 144 152	1 167 519
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 283 660	1 377 456
Förvaltningsarvoden	1 944 487	1 920 553
Tomträttsavgäld	2 423 502	2 423 508
Övriga driftkostnader	229 454	242 936
	23 740 647	20 466 943
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	31 909	308
Hyror och arrenden	5 008	4 067
Förbrukningsinventarier och varuinköp	182 772	118 862
Administrationskostnader	187 628	123 024
Extern revision	32 250	31 250
Konsultkostnader	60 070	46 430
Medlemsavgifter	193 694	192 729
	693 331	516 670
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	168 200	232 500
Revisionsarvode	13 500	0
Övriga arvoden	7 500	0
Löner och övriga ersättningar	1 169 989	954 770
Sociala avgifter	425 190	369 645
Uttagsbeskattning	398 660	365 796
Pensionskostnader och förpliktelser	53 064	54 655
Övriga personalkostnader	25 397	34 108
	2 261 501	2 011 474

Föreningen har tre anställda.

MS

Noter		2021-12-31	2020-12-31
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 152	2 735
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2	2
	Ränteintäkter HSB bunden placering	6 500	14 365
	Övriga ränteintäkter	1 778	1 427
		11 432	18 530
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	603 235	1 026 580
	Övriga räntekostnader	1 930	3 325
		605 165	1 029 905

MS

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	217 539 678	216 795 928
Årets investeringar	0	743 750
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 811 472	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	219 351 150	217 539 678
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-88 847 489	-85 346 101
Årets avskrivningar	-3 516 483	-3 501 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 363 972	-88 847 489
Utgående bokfört värde	126 987 178	128 692 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	367 000 000	367 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	286 000 000	286 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 200 000	11 200 000
Summa taxeringsvärde	673 400 000	673 400 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	2 375 314	2 375 314
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 375 314	2 375 314
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 765 836	-1 664 147
Årets avskrivningar	-68 375	-101 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 834 211	-1 765 836
Bokfört värde	541 103	609 478
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 891 257	1 840 007
Justering pågående investering	-1 079 785	307 500
Omklassificering till byggnad	-1 811 472	743 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 891 257
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	900	900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900	900
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	129 169	66 603
Övriga fordringar	0	7 037
	129 169	73 640

MS

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 179 119	2 171 649
Upplupna intäkter	0	1 452
	2 179 119	2 173 101

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm OK och Fonus	0	3 000 000
	1 000	1 000
	1 000	3 001 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Stadshypotek AB	314376	1,23%	2023-09-01	13 030 000	360 000	
Stadshypotek AB	335957	1,35%	2023-12-01	8 200 000	300 000	
Stadshypotek AB	386390	0,62%	2024-09-30	8 991 958	251 368	
Stadshypotek AB	457336	0,63%	2024-10-30	18 494 241	368 160	
Stadshypotek AB	471232	0,33%	2023-01-30	22 822 840	591 872	
Stadshypotek AB	508383	0,30%	2022-09-30	13 256 988	0	
				84 796 027	1 871 400	

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 75 439 027

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 69 667 639

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 117 547 500 117 547 500

Not 15 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	15 128 388	38 951 228
	15 128 388	38 951 228

Not 16 Övriga skulder		
Depositioner	90 653	90 653
Momsskuld	104 511	103 628
Källskatt	21 926	29 968
Löneavdrag/Löneskuld	240	20 275
	217 330	244 524

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	33 805	132 384
Förutbetalda hyror och avgifter	2 830 743	2 746 069
Övriga upplupna kostnader	3 175 135	1 645 536
	6 039 683	4 523 989

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

MS

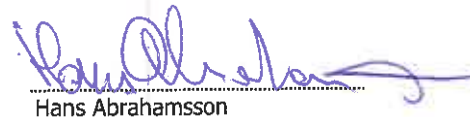
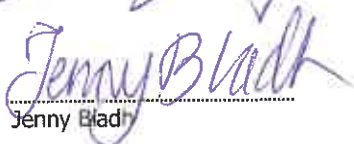
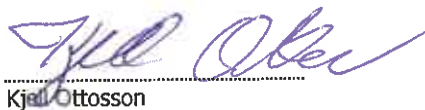
Noter

2021-12-31 2020-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Årsavgifter har ökat med 3%

Stockholm, den 22 04 2021


Carina Löf
Gabriela Graczynska
Hans Abrahamsson
Jenny Bladh
Kjell Ottosson

Vår revisionsberättelse har 22-04-2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


Mats Englund
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högdalen i Stockholm, org.nr. 702000-9572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Högdalen i Stockholm för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

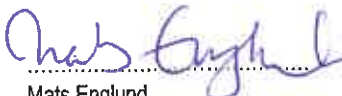
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

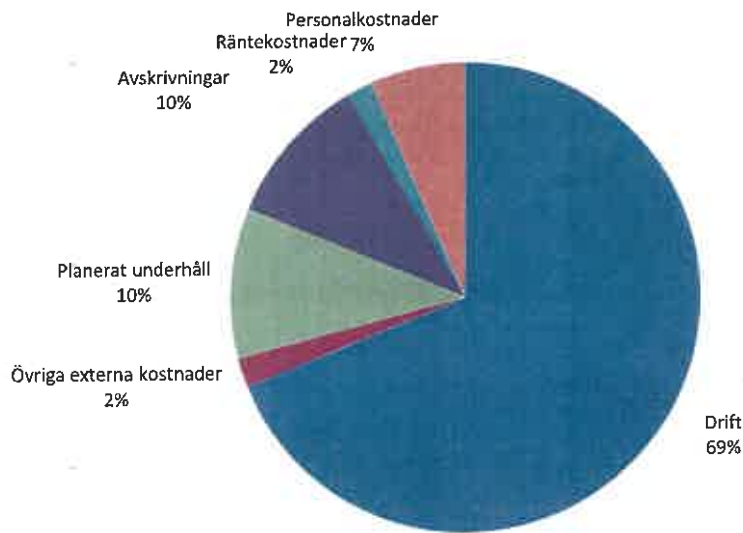
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Stockholm den 29/4 2022


Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Mats Englund
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

