

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Brolyckan med säte i Härnösand (org.nr 7669607-0940) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Åland 2:85, byggd år 1984 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
47	lägenheter (bostadsrätt)	3291
1	Servicebyggnad	
25	Carportplatser	
26	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. På stämman deltog 24 medlemmar via poströstning. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

På grund av Covid-19 beslutade styrelsen att föreningens årsstämma skulle ske genom poströstning..

Föreningen hade vid årets slut 47 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mariana Östman	ordförande
Madelene Frånberg	sekreterare
Lars Edin	ledamot
Stig Olsson	ledamot
Annelie Holmqvist	ledamot
Börje Östman	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mariana Östman och Annelie Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Edin, Mariana Östman och Stig Olsson två i förening.

Revisor har varit Siv Holmberg med Jerry Norlin som suppleant valda vid föreningsstämman samt Borevision har utfört revisionen.

Valberedning har varit styrelsen med ordförande som sammankallande .

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Det har inte varit några fritidsverksamheter på grund av Covid-19

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms

vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 317 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Ommålning och utbyte av ytterpaneler på fasader
2017	Byte av köksfläktar/ven aggregat
2018	Renovering av badrum och visst utbyte av trapp och balkongräcken
2019	Byte och ommålning av trapp och balkongräcken. Takskiktsbyte på hus nr 3 startade som dessutom är det första huset som åtgärdas
2020	Fortsatt byte av takskikt

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021-2025	Fortsättning av takskiktsbyten samt mindre renoveringar enligt underhållsplan.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 4,5%.

I budget för 2021 ingår 317 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 5% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 765 kr/m² 2021.

Motivering till ev. avgiftshöjning: Höjda driftkostnader samt stora investeringar för byte av tak.

Medlemsinformation

Av föreningens 47 medlemslägenheter har under året 7 överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 748	2 677	2 610	2 546	2 445
Rörelseresultat i tkr	792	179	480	-848	309
Resultat efter finansiella poster i tkr	611	19	311	-948	174
Balansomslutning i tkr	13 500	13 528	11 402	11 428	11 781
Soliditet %	16,7	12,1	14,4	11,4	19,1
Årsavgift/kvm* i kr	728	697	677	652	627
Driftskostnad/kvm i kr	392	545	499	784	428
Räntekostnad/kvm i kr	55	48	52	58	55
Bankskuld/kvm i kr	3 246	3 342	2 823	2 906	2 740

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 000	1 829 408	-258 422	19 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	19 417	-19 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		317 000	-317 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				611 173
Belopp vid årets utgång	47 000	2 146 408	-556 005	611 173

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	1 829 408
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	317 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>0</u>
Fondbehållning vid årets slut:	2 146 408

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-556 005
Årets resultat	<u>611 173</u>
Summa	55 168

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	55 168
--------------------------------	---------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2020-01-01	2019-01-01
2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 747 885	2 676 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 844
Summa rörelseintäkter		2 747 885	2 685 756

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-1 289 644	-1 792 506
Övriga externa kostnader	Not 5	-333 964	-300 065
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-84 481
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-41 382	-74 185
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-290 544	-255 955
Summa rörelsekostnader		-1 955 533	-2 507 193

Rörelseresultat	792 352	178 564
------------------------	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	506	259
Räntekostnader och liknande resultatposter	-181 685	-159 406
Summa finansiella poster	-181 179	-159 147

Årets resultat	611 173	19 417
-----------------------	----------------	---------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	11 325 211	10 079 289
Pågående nyanläggningar	Not 10	835 150	713 040
Summa materiella anläggningstillgångar		12 160 361	10 792 329

Summa anläggningstillgångar

12 160 361 **10 792 329**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 525	0
Avräkningskonto HSB		1 127 505	2 540 904
Aktuell skattefordran	Not 11	50	50
Övriga kortfristiga fordringar		80 041	77 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	107 292	94 338
Summa kortfristiga fordringar		1 317 413	2 713 170

Kassa		10 000	10 000
Bank	Not 13	12 565	12 503
Summa kassa och bank		22 565	22 503

Summa omsättningstillgångar

1 339 978 **2 735 673**

Summa tillgångar

13 500 339 **13 528 002**



Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	47 000	47 000
Fond för yttre underhåll	2 146 408	1 829 408
Summa bundet eget kapital	2 193 408	1 876 408

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-556 005	-258 422
Årets resultat	611 173	19 417
Summa fritt eget kapital	55 168	-239 005

Summa eget kapital

Not 14	2 248 576	1 637 403
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 249 414	9 989 779
Summa långfristiga skulder		7 249 414	9 989 779

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 431 748	1 008 658
Leverantörsskulder		39 724	540 819
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 994	1 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	522 883	349 781
Summa kortfristiga skulder		4 002 349	1 900 820

Summa skulder

11 251 763	11 890 599
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

13 500 339	13 528 002
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

Intäktsredovisning

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

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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 645 714 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 396 904	2 293 656
	Hysesintäkt garage och bilplatser	82 025	87 926
	Hysesrabatter	-1 440	0
	Årsavgift el	118 015	151 172
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	141 000	141 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 646	4 399
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	735	-1 241
		2 747 885	2 676 912
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Svevia	0	8 844
		0	8 844
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-40 211	-423 881
	El	-454 901	-518 837
	Vatten	-162 952	-154 376
	Renhållning	-64 291	-54 999
	TV, bredband, iptelefoni	-3 821	0
	Serviceavtal	0	-28 235
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-468 164	-512 882
	Försäkringar	-60 413	-55 633
	Fastighetsskatt	-23 193	-23 193
	Övriga driftskostnader	-11 698	-20 470
		-1 289 644	-1 792 506
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-11 875	-12 550
	Förvaltningskostnader	-128 087	-126 304
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 118	-3 489
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-163 084	-152 496
	Konsulter	-19 800	-5 226
		-333 964	-300 065
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll tvättstuga, byte torkskåp	0	-42 531
	Underhåll övrigt, OVK samt just vent.	0	-41 950
		0	-84 481
Not 7 Personalkostnader och arvoden			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-22 500	-55 980
	Vicevärdsarvode	-12 000	0
	Revisionsarvode	0	-1 000
	Sociala avgifter	-6 882	-16 230
	Utbildning	0	-975
		-41 382	-74 185
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-290 544	-255 955
	Summa avskrivningar	-290 544	-255 955



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 204 683	11 204 683
Omklassificering, tak 1	1 536 465	0
Årets försäljning, utträngning byggnad, tak	-78 971	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 012 300	1 012 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 674 477	12 216 983

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 137 694	-1 881 739
Årets försäljning, utträngning byggnad, tak	78 971	0
Årets avskrivningar byggnader	-290 544	-255 955
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 349 266	-2 137 694

Utgående bokfört värde

11 325 211 10 079 289

Bokförda värden byggnader	10 312 911	9 066 989
Bokförda värden mark	1 012 300	1 012 300

Fastighetsbeteckning: Äland 2:85

Taxeringsvärde	Värdeår 1984	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		6 600 000	1 131 000	7 731 000	7 731 000
		6 600 000	1 131 000	7 731 000	7 731 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15

Ingående värde pågående nyanläggningar	713 040	0
Årets Investering, takbyte 1 & 2	1 658 575	713 040
Omklassificering till Byggnader & Mark, tak 1	-1 536 465	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	835 150	713 040

Not 11	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	50	50
	50	50

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalda försäkring	55 921	49 229
Förutbetalda CGB Konsult	0	938
Förutbetalda kabel-TV och bredband	12 408	12 408
Förutbetalt HSB	38 963	31 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
	107 292	94 338

Not 13	Bank
--------	------

OKQ8	12 565	12 503
	12 565	12 503

alla

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 000	1 829 408	-258 422	19 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	19 417	-19 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		317 000	-317 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				611 173
Belopp vid årets utgång	47 000	2 146 408	-556 005	611 173

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,61%	2022-03-30	2 462 866	71 388
Stadshypotek 164-425		1,77%	2024-10-30	1 940 000	60 000
Stadshypotek 164-4251		1,76%	2023-12-30	2 415 718	68 532
Stadshypotek 164-4251		1,65%	2022-06-01	674 250	43 500
Stadshypotek 164-4251		1,60%	2021-04-30	2 528 328	50 988
Stadshypotek 164-4251		1,62%	2021-04-30	660 000	40 000
				10 681 162	334 408
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 249 414
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 337 632
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 009 122

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
varav i eget förvar	6 532 000	6 532 000
Summa ställda säkerheter	19 692 000	19 692 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder			
Mervärdeskatt	829	0	
Personalens källskatt	600	600	
Arbetsgivaravgifter	416	416	
Övriga kortfristiga skulder	6 149	546	
	7 994	1 562	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen fakt H-sands Plåtslgeri läckage	2 700	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	275 496	99 163
Upplupna räntekostnader	22 637	17 866
Upplupen revision	12 400	12 400
Förutbetalda årsavgifter och hyror	209 650	220 352
	522 883	349 781

Härnösand 15 / 6 2021


Anneli Holmqvist


Lars Edin


Madelene Fränberg


Mariana Östman


Stig Gunnar Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 26-23


Siv Holmberg

Revisor vald av föreningsstämman


Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Brolyckan, org.nr. 769607-0940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brolyckan för räkenskapsåret 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 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 revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 uppger, 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 från BoRevisions 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 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 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 förtroendevalda 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.

ella

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 Brf Brolyckan för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Undertecknande revisor från BoRevision är inte vald av stämman.

Enligt föreningens stadgar ska en av föreningens revisorer vara auktoriserad. Under året har föreningsstämman ej utsett en auktoriserad revisor.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

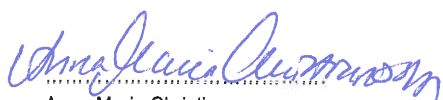
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisor från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Härnösand den 28/6 2021



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Siv Holmberg
Av föreningen vald revisor