

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Brinken med säte i Sundsvall (org.nr 716460-2984) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten/erna 1:55 och 1:73, byggda år 1991-1992 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
48	lägenheter (bostadsrätt)	4 197
2	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. På grund av Covid-19 hölls stämman utomhus och ungefär en månad senare än vanligt.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Thomas Nyman	ordförande
Susanne Sellbom	vice ordförande
Roger Engström	sekreterare
Petra Fredriksson	ledamot
Bo Näslund	ledamot
Daniel Wermelin	ledamot
Camilla Olofsson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Thomas Nyman, Susanne Sellbom och Roger Engström

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Thomas Nyman, Susanne Sellbom, Roger Engström och Camilla Olofsson, två i förening.

Revisor har varit Robert Isaksson med Bertil Eriksson som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Styrelsens kommentarer: Föreningen har haft en gemensam dag under hösten för städning av yttre miljö. Trots Covid-19 och därmed utblivet traditionsenligt fika var uppslutningen relativt god.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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: 228 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-05-19.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Föreningen renoverar entréerna på Tallskogsvägen 10-20.
2015	Föreningen installerar fiber till samtliga lägenheter. Bredband 100/10 Mbit, Telias digital TV lagom, samt fast kostnad för telefoni ingår i månadsavgiften.
2016	Föreningen installerar Molok för hushållssopor och matavfall. Föreningen bygger om solariet till övernattningsrum.
2017	Föreningen byter ytterdörrar i samtliga lägenheter samt all ytterbelysning. Föreningen byter tak på Tallskogsv. 20. Föreningen installerar nytt lås- och bokningssystem för tvättstuga, samlingslokal, övernattningsrum samt gräsklipparförråd.
2018	Föreningen byter tak på Tallskogsv. 14-16-18
2019	Föreningen byter lås på ytterdörrar i samtliga lägenheter samt handtag och låscylindrar
2020	Föreningen byter tak på Tallskogsv. 10-12 och renoverar putsen på Tallskogsv. 13. Parkeringarna och därtill närliggande ytor vid Tallskogsv. 5 och 20 har rustats upp med nytt grus och nysådda gräsytor.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Renovering av gemensamma lokaler på Tallskogsv. 13 samt översyn/uppdatering av lekparken. Upprustning (nytt grus) på utvalda parkeringar där behovet anses vara störst.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1,0%.

I budget för 2021 ingår 248 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,0% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 867 kr/m² 2021.

Avgiften har höjts i enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska plan.

Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3639	3583	3540	3506	3481
Rörelseresultat i tkr	1186	1366	1202	1516	1351
Resultat efter finansiella poster i tkr	816	970	811	1012	760
Soliditet %	32	30	27	25	22
Årsavgift/kvm* i kr	858	850	842	833	825
Driftskostnad/kvm i kr	367	283	307	322	353
Räntekostnad/kvm i kr	95	96	94	123	144
Bankskuld/kvm i kr	4947	5085	5223	5361	5477

*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. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende 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	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 517 909	2 685 694	3 138 064	970 110	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	970 110	-970 110	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		228 000	-228 000		0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Årets Resultat				816 230	
Belopp vid årets utgång	2 517 909	2 913 694	3 880 175	816 230	0

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 685 694
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	228 000
Fondbehållning vid årets slut	2 913 694

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	3 880 175
Årets resultat:	816 230
Summa	4 696 405

Balanseras i ny räkning	4 696 405
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 638 830	3 582 610
Summa rörelseintäkter		3 638 830	3 582 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 541 943	-1 188 470
Övriga externa kostnader	Not 4	-164 810	-373 401
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-91 655	-95 404
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-611 245	-559 466
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-42 994	0
Summa rörelsekostnader		-2 452 647	-2 216 742
Rörelseresultat		1 186 183	1 365 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 823	5 211
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 476	-400 969
Övriga finansiella poster	Not 8	-300	0
Summa finansiella poster		-369 953	-395 758
Årets resultat		816 230	970 110

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9

29 048 968

28 500 342

Summa materiella anläggningstillgångar

29 048 968

28 500 342

Summa anläggningstillgångar

29 048 968

28 500 342

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

436 443

635 562

Aktuell skattefordran

Not 10

4 812

0

Övriga kortfristiga fordringar

142 953

134 426

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

170 665

165 329

Summa kortfristiga fordringar

754 872

935 317

Bank

Not 12

1 731 586

1 877 790

Summa kassa och bank

1 731 586

1 877 790

Summa omsättningstillgångar

2 486 459

2 813 107

Summa tillgångar

31 535 427

31 313 449

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 517 909	2 517 909
Fond för yttre underhåll	2 913 694	2 685 694
Summa bundet eget kapital	5 431 603	5 203 603

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 880 175	3 138 064
Årets resultat	816 230	970 110
Summa fritt eget kapital	4 696 405	4 108 175

Summa eget kapital

Not 13 **10 128 008** **9 311 778**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	13 080 756	5 880 756
Summa långfristiga skulder		13 080 756	5 880 756

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	7 680 561	15 460 561
Medlemmarnas inre fond	Not 15	14 031	14 031
Leverantörsskulder		217 756	282 920
Aktuell skatteskuld	Not 16	0	38 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	5 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	408 592	324 761
Summa kortfristiga skulder		8 326 663	16 120 915

Summa skulder

21 407 419 **22 001 671**

Summa eget kapital och skulder

31 535 427 **31 313 449**

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 1,1% 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 ianspråkstagande 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.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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 10 378 358 kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 602 964	3 567 312
	Hysesintäkt garage och bilplatser	1 200	1 200
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 484	9 293
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	26 182	4 805
		3 638 830	3 582 610
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-281 802	-183 229
	El	-65 104	-73 814
	Uppvärmning	-377 226	-411 559
	Vatten	-173 077	-89 455
	Renhållning	-83 771	-64 468
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-166 386	0
	Serviceavtal	-29 306	-8 702
	Fastighetsskötsel och lokalsvår	-167 078	-151 462
	Försäkringar	-62 523	-59 265
	Fastighetsskatt	-54 852	-54 852
	Övriga driftskostnader	-80 817	-91 664
		-1 541 943	-1 188 470
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 500	-9 138
	Förvaltningskostnader	-121 589	-118 710
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 623	-10 433
	Föreningsverksamhet	0	-3 371
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	-398	-152 244
	Konsulter	-7 300	-61 105
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
		-164 810	-373 401
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-45 212	-58 570
	Löner för anställda	-12 800	0
	Övriga arvoden	-9 912	-9 816
	Revisionsarvode	-5 883	-5 825
	Sociala avgifter	-17 848	-21 193
		-91 655	-95 404
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-604 245	-552 466
	Markanläggningar	-7 000	-7 000
	Summa avskrivningar	-611 245	-559 466
Not 7	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-42 994	0
		-42 994	0
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankavgift	-300	0
		-300	0

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 168 451	49 930 909			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	-137 739	0			
	Årets investering byggnader / Tak	1 202 865	237 542			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 320 000	1 320 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	105 000	105 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 658 578	51 593 451			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-10 740 354	-10 187 888			
	Årets försäljning, utrangering byggnad	94 744	0			
	Årets avskrivningar byggnader	-604 245	-552 466			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-28 000	-21 000			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-7 000	-7 000			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 284 855	-10 768 354			
	Nedskrivning byggnader	-12 324 756	-12 324 756			
	Utgående bokfört värde	29 048 967	28 500 342			
	Bokförda värden byggnader	27 658 967	27 103 342			
	Bokförda värden mark	1 320 000	1 320 000			
	Bokförda värden markanläggningar	70 000	77 000			
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1992	15 400 000	2 884 000	18 284 000	18 284 000
			15 400 000	2 884 000	18 284 000	18 284 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10	Aktuell skattefordran		
	Övrig Skattefordran	4 812	0
		4 812	0

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	66 855	62 523
	Förutbetald kabel-TV och bredband	53 592	38 015
	Förutbetald Hsb	44 222	45 945
	Siemens	5 311	17 098
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	685	1 748
		170 665	165 329

Not 12	Bank		
	Sbab	1 731 586	1 877 790
		1 731 586	1 877 790

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 517 909	2 685 694	3 138 064	970 110
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	970 110	-970 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		228 000	-228 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				816 230
Belopp vid årets utgång	2 517 909	2 913 694	3 880 175	816 230

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,25%	2021-03-04	2 910 359	580 000
Stadshypotek	1,60%	2028-09-30	7 200 000	0
Stadshypotek	1,65%	2022-09-30	5 880 756	0
Stadshypotek	1,20%	2021-12-01	4 770 202	0
			20 761 317	580 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	13 080 756
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	17 861 317

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	46 436 000	46 436 000
varav i eget förvar	13 602 000	13 602 000
Summa ställda säkerheter	32 834 000	32 834 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	14 031	20 300
Uttag	0	-6 269
	14 031	14 031

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	0	38 642
	0	38 642

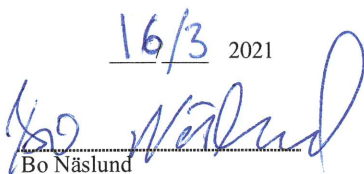
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

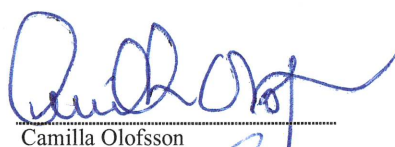
Övriga kortfristiga skulder	5 723	0
	5 723	0

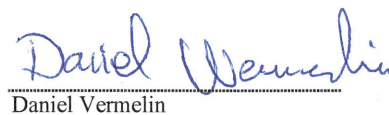
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 837	0
Upplupna räntekostnader	61 382	57 790
Upplupen revision	10 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	284 373	254 922
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 049
	408 592	324 761

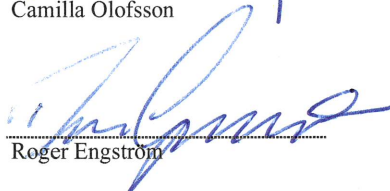
16/3 2021


Bo Näslund


Camilla Olofsson


Daniel Vermelin

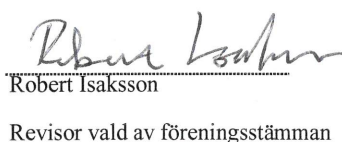

Petra Fredriksson

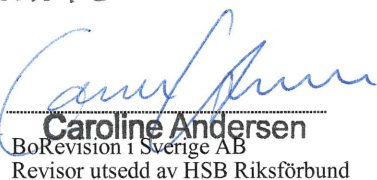

Roger Engström


Susanne Sellbom


Thomas Nyman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-16


Robert Isaksson
Revisor vald av föreningsstämman


Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

2021-03-19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brinken i Sundsvall, org.nr. 716460-2984

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brinken i Sundsvall 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 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. Revisornas 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 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 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

JA

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 Brinken i Sundsvall 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 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. 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 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.

Matfors den 16/3 2021


Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Robert Isaksson
Av föreningen vald revisor