

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Strandlyckan i Karlstad
Org nr: 7696202618

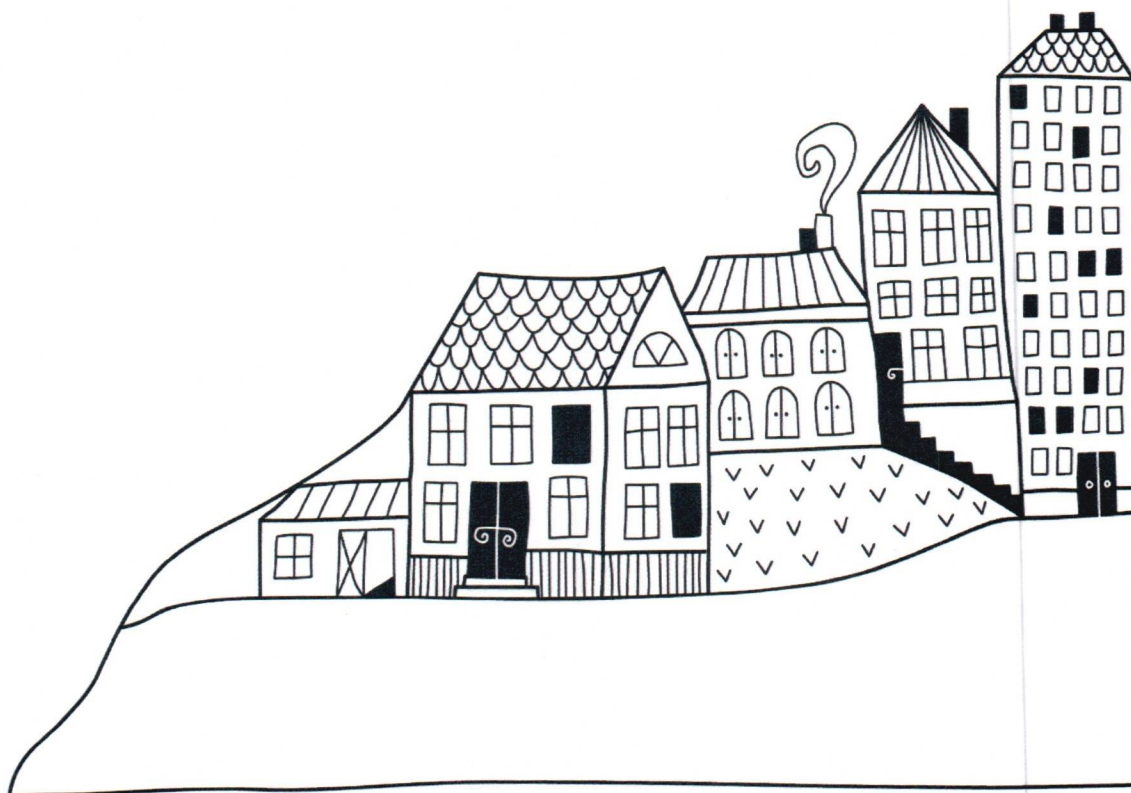


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Strandlyckan i
Karlstad får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-22.

Föreningen har sitt säte i Karlstad kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på en pågående markentreprenad gällande vatten och avlopp.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 169% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 390 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 337 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Strandslutet 4 i Karlstads Kommun. På fastigheten finns nio flerbostadshus i två våningar med 36 bostadsrätter. Föreningen byggdes 2009-2010 och värdeår är 2010.

Fastigheternas adress är Våxnäsgatan 74 A-D, 76 A-D, 78 A-D, 80 A-D, 82 A-D, 84 A-D, 86 A-D, 88 A-D och 90 A-D i Karlstad.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	20
4 rum och kök	16

Förråd och bilplatser finns till samtliga bostäder, det finns även ett miljöhus på fastigheten. Det finns en gemensamhetsanläggning med Strandslutet 3 som består av gemensam in- och utfart.

Total boarea 2810 m²

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringen.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 26 tkr och planerat underhåll för 3 524 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 622 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 221 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 8 800 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 293 tkr 101 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 289 tkr (103 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor, vatten och avlopp	3 524 291

Tidigare utförda underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Målning fasader	2019	1 534 054
Ventilation	2019	11 919
Markytor, vatten och avlopp	2019	79 744

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
John Matts Brolin	Ordförande	
Rolf Åström	Vice ordförande	
Frida Gustavsson	Sekreterare	
Andreas Forslund	Ledamot	
Jonny Estius	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Dahlberg	Suppleant	
Ros-Mari Olsson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sören Anderson		
Mats Nyman		
Thomas Jägermyr		

Revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
PwC	Auktoriserad revisor	
Gunilla Wahlgren	Intern revisor	

Servicegrupp	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sven-Erik Jarvius		
Roland Olsson		

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5%.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 845 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 36 bostadsrätter placerade (föregående år 36 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 392	2 389	2 263	2 197	2 092
Resultat efter finansiella poster	-2 726	-865	652	497	322
Balansomslutning	72 018	71 045	72 225	72 237	72 234
Soliditet %	43,9	48,4	48,8	47,9	47,2

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser	Upplåtelse - avgifter	Underhålls - fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 637 070	3 119 000	275 283	2 212 515	-864 626
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-864 626	864 626
Reservering underhållsfond			289 000	-289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-564 283	564 283	
Årets resultat					-2 726 647
Vid årets slut	29 637 070	3 119 000	0	1 623 172	-2 726 647

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 347 889
Årets resultat	-2 726 647
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	564 283
Summa	-1 103 475

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<i>att till yttre fond i enlighet med underhållsplan 2020, reserveras</i>	284 000
<i>att i ny räkning överförs</i>	819 475

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 103 475

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 391 575	2 389 692
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 465	38 395
Summa rörelseintäkter		2 399 040	2 428 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 068 520	-2 175 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 811	-264 095
Personalkostnader	Not 6	-15 379	-17 711
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-390 010	-390 010
Summa rörelsekostnader		-4 724 721	-2 847 377
Rörelseresultat		-2 325 681	-419 290
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 743	3 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-403 709	-451 825
Summa finansiella poster		-400 967	-445 336
Resultat efter finansiella poster		-2 726 647	-864 626
Årets resultat		-2 726 647	-864 626

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	69 347 881	69 737 891
Summa materiella anläggningstillgångar		69 347 881	69 737 891
Summa anläggningstillgångar		69 347 881	69 737 891
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	13 664
Övriga fordringar	Not 13	1 272	108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	42 109	30 596
Summa kortfristiga fordringar		43 381	44 368
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 626 761	1 262 663
Summa kassa och bank		2 626 761	1 262 663
Summa omsättningstillgångar		2 670 142	1 307 031
Summa tillgångar		72 018 023	71 044 921

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	32 756 070	32 756 070
Fond för yttre underhåll	0	275 283
Summa bundet eget kapital	32 756 070	33 031 353
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 623 172	2 212 515
Årets resultat	-2 726 647	-864 626
Summa fritt eget kapital	-1 103 475	1 347 889
Summa eget kapital	31 652 595	34 379 242
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 149 492
Summa långfristiga skulder		35 893 176
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	Not 17	28 579
Skatteskulder	Not 18	230
Övriga skulder	Not 19	501 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	686 112
Summa kortfristiga skulder		1 215 936
Summa eget kapital och skulder	72 018 023	71 044 921

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. *AL*

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 376 192	2 376 192
Hyror, p-platser	20 250	15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 867	-1 500
Summa nettoomsättning	2 391 575	2 389 692

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	7 289	3 256
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Övriga rörelseintäkter	180	34 962
Summa övriga rörelseintäkter	7 465	38 395

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-3 524 291	-1 624 717
Reparationer	-25 881	-72 504
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 393	-23 848
Försäkringspremier	-18 397	0
Kabel- och digital-TV	-50 847	-49 927
Obligatoriska besiktningar	-43 400	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 075
Snö- och halkbekämpning	-2 463	-5 428
Vatten	-81 326	-81 248
Fastighetsel	-23 831	-26 213
Uppvärmning	-212 751	-237 902
Sophantering och återvinning	-50 394	-49 976
Förvaltningsarvode drift	-9 547	-2 724
Summa driftskostnader	-4 068 520	-2 175 561

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 033	-198 493
IT-kostnader	-5 700	-5 700
Företagsförsäkringar	-18 053	-35 432
Arvode, yrkesrevisorer	-10 125	250
Övriga förvaltningskostnader	-1 200	-7 956
Kreditupplysningar	0	-405
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 387	-5 814
Konsultarvoden	-79 013	-9 050
Bankkostnader	-2 300	-1 495
Summa övriga externa kostnader	-250 811	-264 095

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-1 000	-1 000
Sammanträdesarvoden	-11 800	-13 800
Sociala kostnader	-2 579	-2 911
Summa personalkostnader	-15 379	-17 711

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-390 010	-390 010
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-390 010	-390 010

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	3 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 360

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 743	3 129
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 743	3 129

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-403 709	-451 044
Övriga räntekostnader	0	-781
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-403 709	-451 825

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	47 548 750	47 548 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 973 869	-2 583 849
Årets avskrivning	-390 010	-390 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	3 363 879	2 973 869
Utgående restvärde enligt plan	44 184 871	44 574 891
Taxeringsvärde		
<i>Byggnader</i>	41 000 000	41 000 000
<i>Mark</i>	10 400 000	10 400 000
	51 400 000	51 400 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	13 664
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	13 664

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 272	108
Summa övriga fordringar	1 272	108

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 397	18 053
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 768	12 543
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 944	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 109	30 596

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 500	2 500
Bankmedel	916 908	914 166
Transaktionskonto	1 707 353	345 997
Summa kassa och bank	2 626 761	1 262 663

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 149 492	35 893 176
Långfristig skuld vid årets slut	39 149 492	35 893 176

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2020-12-30	12 130 748,00	0,00	80 000,00	12 050 748,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-12-30	12 620 748,00	0,00	120 000,00	12 500 748,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-10-30	11 598 680,00	0,00	256 592,00	11 342 088,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2024-12-01	0,00	3 750 000,00	0,00	3 750 000,00
Summa			36 350 176,00	3 750 000,00	456 592,00	39 643 584,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 494 092kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 976 368kr kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 173 124kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Lånen löper tillsvidare eller tills slutbetalning sker.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	28 579	79 337
Summa leverantörsskulder	28 579	79 337

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	230	85
Summa skatteskulder	230	85

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga låneskulder	494 092	457 000
Skuld sociala avgifter och skatter	6 922	7 351
Summa övriga skulder	501 014	464 351

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 547	19 563
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	628 626	6 438
Upplupna elkostnader	2 282	3 613
Upplupna värmekostnader	28 521	31 994
Upplupna kostnader för renhållning	4 662	4 154
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	475	475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	162 494
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	686 112	228 730

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 024 000	40 024 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *AL*

Styrelsens underskrifter

Karlstad 2021-05-04

Ort och datum

Matts Brolin

Matts Brolin

Rolf Åström

Rolf Åström

Frida Gustavsson

Frida Gustavsson

Andreas Forslund

Andreas Forslund

Jonny Estius

Jonny Estius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Martin Myhr

Martin Myhr
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandlyckan i Karlstad, org.nr 769620-2618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandlyckan i Karlstad 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandlyckan i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Karlstad den 5 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Myhr
Auktoriserad revisor