

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsförening Strandkajen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 769633-8131) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Strandkajen 4, byggd år 2020 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
38	lägenheter (bostadsrätt)	2 925
3	lokaler (hyresrätt)	593
30	garage inkl cykelförråd	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-24 vid Elite Hotels konferenslokaler på Arken i Örnsköldsvik. Stämman genomfördes i enlighet med Folkhälsomyndighetens direktiv där särskild hänsyn tagits till storlek och anpassning av lokaler. På stämman deltog 19 medlemmar.

Stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Styrelsen fick vid stämman i uppdrag att se över och om nödvändigt lägga fram förslag till reviderade stadgar vid nästa årsstämma.

Föreningen hade vid årets slut 56 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning efter årsstämma har varit:

Mikael Fränckel	ordförande
Sture Nordin	ledamot
Ulf Björklund	ledamot
Marita Lindberg	ledamot
Frank Beecroft	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Fränckel, Sture Nordin, Marita Lindberg, Frank Beecroft och Ulf Björklund.

Styrelsen har under året hållit 20 sammanträden där både fysiska möten och digitala möten över Teams förekommit.

Bostadsrättsföreningen teknas av styrelsen, två i förening.

Revisor har varit Borevision.

Mats Hägglöf (sammankallande) och Sture Nässlund valdes vid årsmötet den 24 november, båda med ett mandat på 1 år.

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

Det finns en garantiförbindelse mellan PEAB och Brf Strandkajen som gäller 5 år från och med 2021-02-28.

Styrelsens arbete har under året mycket kommit att handla ärenden kopplat till PEAB och deras kvarstående arbeten på fastigheten tillsammans med de löpande garantiärenden som anmälts. Övriga prioriterade arbeten har under året bland annat varit:

- Upprättade av underhållsplan
- Nytt avtal snöröjning
- Avdelare i form a blomlådor terasser plan 2, båda sidor.
- Dialog med markägare för potentiellt förvärv av mark bakom garage
- Utvärdering och beslut om installation av 30st Elbilsladdare
- Återställande av sedumtak efter brister i skötsel före övertagande
- Beställt och genomfört utredning och besiktning av tak
- Beställt och genomfört utredning och besiktning av ventilationsanläggning
- Beställt utredning och fuktmätning tak plan 5
- Installation av fläktsystem i garage för åtgärd av fuktproblem.
- Löpande kontakter med HSB gällande fastighetsskötsel och ekonomi
- Kontinuerlig genomgång och uppföljning av felanmälningar
- Upprättat budget för 2022
- Registrerat redan digitala fastighetsdokument i MittHSB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har under året tecknat 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.

Den årliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Föreningen har påbörjat med större investering avseende elbilsaddare för samtliga 30 garageplatser. Denna beräknas vara klar kvartal 1 2022 och uppgå till en kostnad på ca 250 000 kr.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2021-01-01 med 2,0% i enlighet med den ekonomiska planen.

I budget för 2022 ingår 248 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2,0% fr.o.m 2022-01-01 i enlighet med ekonomiska planen.

Årsavgiften förväntas bli i genomsnitt 417 kr/m² 2022.

Det föreligger en tvist mot PEAB. Tvisten handläggs av Tingsrätten och en inledande förhandling skedde 2021-09-22. Ett omfattande förberedelsearbete har föregått förhandlingen, där föreningen företräds av advokat Lars Hag, Foyen Advokatbyrå. Brf Strandkajen ansvarar för de delar av processen som gäller de fel och brister som identifierats efter inflyttning. Hamnkajen AB, från vilken fastighetens förvärvades står ansvarar för de delar som härrör från byggtiden. Även Hamnkajen företräds av Lars Hag och det hela drivs i gemensam process.

Inget nytt av väsentlig mening har hänt under 2022 i den aktuella tvisten med Peab som tagit det hela närmare en lösning. Parterna har sedan den muntliga förberedelsen vid Ångermanlands Tingsrätt den 22 september 2021 lämnat sina inlagor och yttranden. Ytterligare en muntlig förberedelse är att vänta innan den planerade huvudförhandlingen genomförs den 10-21 oktober 2022.

Medlemsinformation

Av föreningens 38 medlemslägenheter har under året inga överlåtit. Inte heller någon avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 56 och det har ej tillkommit eller avgått några medlemmar under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var således 56.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 708	2 257	
Rörelseresultat i tkr	-1 152	37	
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 054	-1 147	
Balansomslutning i tkr	160 839	162 457	152 673
Soliditet %	75	75	1
Årsavgift/kvm* i kr	409	392	
Driftskostnad/kvm i kr	459	270	
Räntekostnad/kvm i kr	256	218	
Bankskuld/kvm i kr	11 370	11 370	33 251

2020 gäller för perioden 2020-03-01 tom 2020-12-31.

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2020 till 2021.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 100 000	0	0		- 1 146 775
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				-1 146 775	1 146 775
Innevarande års avs/dis			0	0	
Årets resultat					- 2 054 397
Belopp Vid årets slut	123 100 000	0	0	-1 146 775	- 2 054 397

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	0
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	0
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut:	0

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-1 146 775
Årets resultat	-2 054 397
Summa	-3 201 172

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 201 172
--------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 707 871	2 257 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	501 294	0
Summa rörelseintäkter		3 209 165	2 257 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 615 432	-949 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-745 839	-225 376
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 000	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 967 268	-1 462 286
Summa rörelsekostnader		-4 361 540	-2 637 080
Rörelseresultat		-1 152 375	-379 643
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		269	141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-902 291	-766 613
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-660
Summa finansiella poster		-902 022	-767 132
Årets resultat		-2 054 397	-1 146 775

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	159 514 757	161 482 025
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		159 514 757	161 482 025
Summa anläggningstillgångar		159 514 757	161 482 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		875 167	883 795
Övriga fordringar	Not 10	343 225	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 453	91 177
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 323 845	974 972
Summa omsättningstillgångar		1 323 845	974 972
Summa tillgångar		160 838 602	162 456 996

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	123 100 000	123 100 000
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	123 100 000	123 100 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 146 775	0
Årets resultat	-2 054 397	-1 146 775
Summa ansamlad förlust	-3 201 172	-1 146 775

Summa eget kapital

Not 12	119 898 828	121 953 225
--------	--------------------	--------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 000 000	40 000 000
Summa långfristiga skulder		28 000 000	40 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		12 000 000	0
Leverantörsskulder		228 036	174 505
Aktuell skatteskuld	Not 14	181 460	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	62 451	210 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	467 827	118 900
Summa kortfristiga skulder		12 939 774	503 772

Summa skulder

40 939 774	40 503 772
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

160 838 602	162 456 996
--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 054 397	-1 146 775
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 967 268	1 462 286
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-87 128	315 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-357 501	1 522 384
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	436 002	-33 761 415
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 627	-31 923 520
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-14 713 781
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-14 713 781
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-76 978 097
Inbetalda insatser	0	121 670 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	44 691 903
Årets kassaflöde	-8 627	-1 945 398
Likvida medel vid årets början	883 795	2 829 193
Likvida medel vid årets slut	875 167	883 795

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Södra Norrland in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Kassaflöde

Kassaflödesanalys visar bostadsrättsföreningens förändring av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Intäktsredovisning

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

Fastighetsförvärvet

Fastigheten förvärvades via ett fastighetsbolag, en sk bolagspaketering, under 2018. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red09. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgår till 24 742 348 kr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värden. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motivering att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värde ska det överskjutande belopp beskattas.

Anläggningstillgångar

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 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.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

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

Föreningen är befriad från fastighetsskatt på bostadsdelen de första 15 åren.

Inkomstskatt

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

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 197 396	957 524
	Hysesintäkt lokaler	1 050 468	941 270
	Hysesintäkt garage och bilplatser	306 000	233 750
	Årsavgift el	0	1 430
	Årsavgift värme	88 968	66 726
	Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	61 716	46 287
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 323	10 409
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	41
		<u>2 707 871</u>	<u>2 257 437</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	251 294	0
	Övrigt	250 000	0
		<u>501 294</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-113 790	-111 832
	El	-246 769	-152 554
	Uppvärmning	-387 511	-275 351
	Vatten	-184 432	-130 927
	Renhållning	-86 788	-61 916
	TV, bredband, iptelefoni	-102 757	0
	Serviceavtal	-20 898	-5 068
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 484	-13 575
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-223 695	-136 628
	Försäkringar	-35 343	-39 902
	Fastighetsskatt (91570 tillhör 2020)	-181 460	0
	Övriga driftskostnader	-11 505	-21 666
		<u>-1 615 432</u>	<u>-949 418</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-52 443	0
	Förvaltningskostnader	-173 750	-115 054
	Kostnader överlåtelse och panter	-2 382	-5 112
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-82 810
	Konsulter	-517 264	-22 399
		<u>-745 839</u>	<u>-225 376</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-25 000	0
	Sociala avgifter	-8 000	0
		<u>-33 000</u>	<u>0</u>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 967 268	-1 462 286
	Summa avskrivningar	<u>-1 967 268</u>	<u>-1 462 286</u>
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Handelsbanken aviavgifter	0	-660
		<u>0</u>	<u>-660</u>

Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 411 886	0
Omklassificering	0	122 705 055
Årets investering byggnader	0	2 706 831
Ingående anskaffningsvärde mark	37 532 425	25 525 475
Årets investering mark	0	12 006 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 944 311	162 944 311

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 462 286	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 967 268	-1 462 286
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 429 554	-1 462 286

Utgående bokfört värde	159 514 757	161 482 025
------------------------	-------------	-------------

Bokförda värden byggnader	121 982 331	123 949 600
Bokförda värden mark	37 532 425	25 525 475
Bokförda värden markanläggningar	0	12 006 950

Fastighetsbeteckning: STRANDKAJEN 4

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2020	44 000 000	7 800 000	51 800 000	0
Lokaler		7 200 000	2 209 000	9 409 000	0
		51 200 000	10 009 000	61 209 000	0

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	93 225	0
Övriga fordringar	250 000	0
	343 225	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda Låsteknik AB	11 896	6 067
Förutbetalda försäkring	7 069	0
Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning	18 473	18 473
Förutbetalda HSB	68 015	64 656
Förutbetalda Kärn IT AB	0	1 981
	105 453	91 177

Not 12 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 100 000	0	0	0	-1 146 775
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-1 146 775	1 146 775
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					-2 054 397
Belopp vid årets utgång	123 100 000	0	0	-1 146 775	-2 054 397

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken		2,85%	2028-09-15	14 000 000	0
Handelsbanken		1,58%	2022-03-16	12 000 000	0
Handelsbanken		2,24%	2025-03-14	14 000 000	0
				40 000 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					28 000 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,22%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 000 000
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				40 000 000	40 000 000
Summa ställda säkerheter				40 000 000	40 000 000

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld, tillhör 2020 vid uppförande av brf	181 460	0
	181 460	0

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	62 451	57 091
Övriga kortfristiga skulder	0	153 276
	62 451	210 367

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	33 000	0
Upplupen kostnad PEAB Sverige AB	0	44 173
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 451	72 716
Upplupen revision	15 000	0
Upplupen kostnad HSB	520	2 011
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 856	0
	467 827	118 900

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Tvisten med PEAB fortlöper även under 2022.

Örnsköldsvik / 2022

FRANK LINDSAY BEECROFT
Digitally signed by FRANK LINDSAY BEECROFT
Date: 2022-06-19 20:58:05+02:00

Frank Beecroft

MARITA LINDBERG
Digitally signed by MARITA LINDBERG
Date: 2022-06-19 20:02:28+02:00

Marita Lindberg

MIKAEL FRÄNCKEL
Digitally signed by MIKAEL FRÄNCKEL
Date: 2022-06-16 15:37:46+02:00

Mikael Fränckel

STURE NORDIN
Digitally signed by STURE NORDIN
Date: 2022-06-19 19:47:10+02:00

Sture Nordin

ULF BJÖRKLUND
Digitally signed by ULF BJÖRKLUND
Date: 2022-06-19 19:59:34+02:00

Ulf Björklund

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-

EEVA-RIITTA SALMINEN
Digitally signed by EEVA-RIITTA SALMINEN
Date: 2022-06-20 10:52:06+02:00

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Strandkajen, org.nr. 769633-8131

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandkajen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021-11-24 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandkajen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall juni 2022

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor