

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Strandparken**

716414-2346

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Dingersjö 54:11, 54:12, 54:13, 54:14 och 54:15 Sundsvall, bebyggdes 1972. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 258 lägenheter och 12 lokaler. På fastigheten finns även ett parkeringsdäck med 152 bilplatser samt 108 garageplatser i underliggande varmgarage. Fastigheten är belägen på Tallvägen 3, 5, 7 och 9.

#### Lägenhetsfördelning:

51 st 1 rum och kök  
56 st 2 rum och kök  
62 st 3 rum och kök  
88 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 20 808 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 843 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har två gästlägenheter för uthyrning till medlemmars övernattande besökare. Det finns även en motionlokal, vävstuga, bastu, snickarbod samt biljardlokal som kan nyttjas av de boende.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

#### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en 50-årig underhållsplan från 2021. Underhållsplanens syfte är att visa byggnadernas underhållsbehov för perioden.

<u>Utförda underhålls- och kontrollåtgärder</u>	<u>År</u>
Renovering garage	2022
Nya hissar 9a och 9b	2022
Upprustning av gästlägenhet 5b	2022
Hissbyte 5a-5b och 3a-3b	2021
Byte till ledlampor utvändigt	2021
Upprustning av gästlägenhet 9A	2021
Flytt och upprustning av gym	2021
Rivning av soprum och nedgrävning av Moluker	2021
Hissbyte 7A & 7B	2020
Ny papp på taken	2020
OVK	2020
LED-Lampor bytt i samtliga armaturer inomhus	2019
Byte av fönster och balkongdörrar	2018-2019
Energideklaration	2018
Byte vattenmätare	2018
Nytt styrsystem och ventilation i garaget	2018
Renovering av P-däcket	2017

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har garaget renoverats vilket bl a har inneburit att betongpelare har reparerats, nya avloppsrör för dagvattenavlopp har lagts, ny belysning i garage och laddstolpar har installerats, garaget har också målats in- och utvändigt.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	333 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	329 st

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Tommy Westin	Ordförande
	Helena Brus	Sekreterare (avgick 2022-09-01)
	Bengt-Arne Sjöberg	Ledamot, fastighetsansvarig
	Tommy Engvall	Ledamot
	Annika Sundling	Ledamot (sekreterare från 2022-09-01)
	Carina Bergquist Palm	Ledamot
	Lena Sandersjö	Ledamot

Valberedning	Björn Jonsson	Sammanställande
	Greger Bylund	
	Birgit Alsén	

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-03-29.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	17 690	17 262	16 878	16 773	16 734
Resultat efter finansiella poster	3 526	-2 671	1 086	1 422	-1 976
Soliditet (%)	14,9	12,2	15,3	14,2	13,0
Årsavgift bostäder per kvm BOA	752	745	730	715	715
Värmekostnad per kvm totalyta	97	82	88	101	106
Vattenkostnad per kvm totalyta	45	45	44	38	41
Elkostnad per kvm totalyta	59	55	54	71	69
Fastighetslån per kvm totalyta	4 926	4 992	4 497	4 549	4 596
Skuldränta (%)	1,4	1,5	1,6	1,6	2,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 170 050	9 610 450	1 566 733	-2 671 134	<b>15 676 099</b>
avsättning till fond för yttre underhåll		236 751	-236 751		<b>0</b>
ianspråkstagande av föregående års resultat		-2 900 000	2 900 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-2 671 134	2 671 134	<b>0</b>
Årets resultat				3 525 613	<b>3 525 613</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 170 050</b>	<b>6 947 201</b>	<b>1 558 848</b>	<b>3 525 613</b>	<b>19 201 712</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 558 848
årets vinst	3 525 613
	<b>5 084 461</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	2 500 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-636 000
i ny räkning överföres	3 220 461
	<b>5 084 461</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	17 690 017	17 262 121
Övriga rörelseintäkter		216 593	1 641 747
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>17 906 610</b>	<b>18 903 868</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-8 216 910	-16 434 192
Övriga externa kostnader		-663 350	-529 348
Personalkostnader	4	-1 458 682	-1 497 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 481 488	-1 605 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 820 430</b>	<b>-20 066 287</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 086 180</b>	<b>-1 162 419</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 918	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 577 485	-1 508 715
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 560 567</b>	<b>-1 508 715</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 525 613</b>	<b>-2 671 134</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 525 613</b>	<b>-2 671 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 525 613</b>	<b>-2 671 134</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	110 879 268	112 221 501
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	4 029 256	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>114 908 524</b>	<b>112 221 501</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	6 001	6 001
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 001</b>	<b>6 001</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>114 914 525</b>	<b>112 227 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 668	3 107
Övriga fordringar		42 947	45 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		374 516	377 782
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>432 131</b>	<b>426 495</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 128 290	2 128 290
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 128 290</b>	<b>2 128 290</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	11 631 782	13 210 167
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 631 782</b>	<b>13 210 167</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 192 203</b>	<b>15 764 952</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>129 106 728</b>	<b>127 992 454</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 170 050	7 170 050
Fond för yttre underhåll		6 947 201	9 610 450
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 117 251</b>	<b>16 780 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 558 848	1 566 733
Årets resultat		3 525 613	-2 671 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 084 461</b>	<b>-1 104 401</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 201 712</b>	<b>15 676 099</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	57 483 750	84 618 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 483 750</b>	<b>84 618 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	49 211 250	23 461 250
Leverantörsskulder		506 588	1 196 344
Skatteskulder		46 965	0
Övriga skulder	12	1 011 635	1 140 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 644 828	1 899 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>52 421 266</b>	<b>27 697 605</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>129 106 728</b>	<b>127 992 454</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		3 525 613	-2 671 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 481 488	1 605 352
Betald skatt		49 624	-68 163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 056 725</b>	<b>-1 133 945</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-11 561	-3 107
Förändring av kortfristiga fordringar		297 086	-359 070
Förändring av leverantörsskulder		-983 575	966 268
Förändring av kortfristiga skulder		-383 549	-611 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 975 126</b>	<b>-1 141 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 168 511	-173 877
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-5 168 511</b>	<b>-173 877</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskuld		-1 385 000	10 705 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 385 000</b>	<b>10 705 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 578 385</b>	<b>9 389 722</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		13 210 167	3 820 445
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>11 631 782</b>	<b>13 210 167</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Från och med räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 (K2).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämnförelsetalen för 2021-22 enligt K3 principer. Endast resultaträkningens uppställelseform har justerats för 2021-22.

Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämnförelsen mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsförenings särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar.

#### Avskrivning

Avskrivningar sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder, 15-120 år. Årets avskrivning på fastigheten motsvarar 1,7% av bokfört anskaffningsvärde.

De olika komponenternas återstående avskrivningstid vid bytet till K3 är:

Stomme	80 år
Stammar	36 år
El	36 år
Fasad	10 år
Hiss	30 år
Yttertak	33 år
Ventilation	20 år
Fönster	38 år
Inre UH	80 år
Styr och övervakning	5 år
Restpost	10 år
Markanläggning	14 år

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 83 419 488 kr.

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### **Föreningens fond för inre underhåll**

Avsättning till medlemmarnas underhållsfond görs i enlighet med föreningens stadgar.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

#### **Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-15 654 326	-15 502 296
Hysesintäkter	-1 152 644	-1 193 326
Debiterade elkostnader	-841 726	-544 701
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	-41 322	-21 797
	<b>-17 690 018</b>	<b>-17 262 120</b>

#### **Not 3 Driftskostnader**

	2022	2021
Löpande underhåll	937 791	1 273 891
Periodiskt underhåll	636 063	9 155 732
Fastighetsskötsel och städ	548 362	350 400
Uppvärmningskostnad	2 104 818	1 783 926
Rengöring och ventilation, brandskydd	43 457	125 625
Vatten & avloppsavgifter	968 462	966 180
Elavgifter	1 267 620	1 196 420
Renhållning	571 652	513 928
Förbrukningsinv. / mtrl	153 389	319 253
Försäkring fastighet	190 460	167 453
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	451 780	299 336
Fastighetsskatt	309 750	259 970
Larmtjänst	12 190	7 314
Snöröjning, sandning, sopning	21 116	14 763
	<b>8 216 910</b>	<b>16 434 191</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda: 2</b>		
Styrelsearvode	99 200	99 300
Löner och ersättningar till övriga anställda	876 367	828 171
Moms fastighetsskötsel	296 879	270 057
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	186 236	299 866
	<b>1 458 682</b>	<b>1 497 394</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 207 666	142 207 666
Årets anskaffningar byggnad, hissar	1 139 255	0
Markanläggning Moluker	538 713	538 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>143 885 634</b>	<b>142 746 379</b>
Ingående avskrivningar	-30 524 877	-28 919 525
Årets avskrivningar byggnad	-2 443 367	-1 600 332
Årets avskrivningar markanläggning	-38 121	-5 020
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33 006 365</b>	<b>-30 524 877</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>110 879 269</b>	<b>112 221 502</b>
Taxeringsvärden byggnader	79 206 000	66 848 000
Taxeringsvärden mark	15 469 000	12 069 000
	<b>94 675 000</b>	<b>78 917 000</b>

#### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	123 931 000	123 931 000
	<b>123 931 000</b>	<b>123 931 000</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	364 835
Under året nedlagda kostnader, garage	4 029 256	538 713
Kostnadsfört	0	-364 835
Omklassificeringar	0	-538 713
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 029 256</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 029 256</b>	<b>0</b>

### Not 8 Bostadsrätt i eget förvar

	2022-12-31	2021-12-31
Lägenhet 248	6 000	6 000
Lägenhet 232	1	1
	<b>6 001</b>	<b>6 001</b>

### Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Kortränta SEK A1	1 408 338	1 408 338	1 427 123
Multi A 25 A1	719 952	719 952	893 192
	<b>2 128 290</b>	<b>2 128 290</b>	<b>2 320 315</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Checkräkningskonto	5 204 690	13 096 080
Nordea företagskonto	234 767	90 435
Kassa	11 326	23 652
Sparkonto	5 000 000	0
Handelsbanken	1 082 936	0
Handelsbanken konto 1	98 064	0
	<b>11 631 783</b>	<b>13 210 167</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,31	2025-04-30	24 375 000
Stadshypotek	0,97	2024-09-01	11 775 000
Stadshypotek	1,16	2026-09-30	22 031 250
Nordea	2,07	rörligt	22 031 250
Stadshypotek	1,64	2023-09-30	26 437 500
			<b>106 650 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			49 211 250

Föreningen har 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.

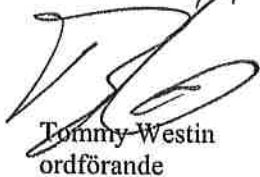
Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 101 062 500 kr.

Nästa års amortering 1 117 500 kr.

**Not 12 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens skatter	22 275	38 425
Sociala avgifter	16 426	31 781
Momsavräkning	296 879	270 057
Fond för lägenhetuh.	676 055	788 987
Övr kortfristiga skulder	0	10 840
	<b>1 011 635</b>	<b>1 140 090</b>

Sundsvall 24/4-2023




Tommy Westin  
ordförande



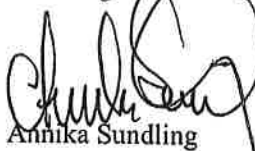
Lena Sandersjö



Bengt Arne Sjöberg



Tommy Engvall



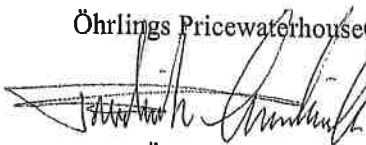
Annika Sundling



Carina Bergquist Palm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandparken, org.nr 716414-2346

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strandparken för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsmed 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 Bostadsrättsföreningen Strandparken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

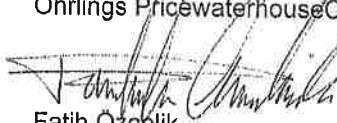
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Sundsvall den 26 april 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor

