

Styrelsen för BRF Strandparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 175 bilplatser samt 152 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 m²

Total lokalyta: 843 m²

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. Underhållsplanen uppdateras årligen. Balkonger som tillhör lägenheter besiktigades 2019 och stickprov görs var femte år.

<u>Utförda underhålls- och kontrollåtgärder</u>	<u>År</u>
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 1 459 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

Våra hissar har varit i bruk i ca 40 år. Under de senaste åren har vi haft regelbundna driftstörningar. Underhålls- och driftkostnaderna har också ökat de senaste åren.

Styrelsen beslutade 2020 att det skulle göras en upphandling av nya hissar. MIDROC fick uppdraget att installera nya hissar till en kostnad av ca 16 miljoner.

Nya hissar monteras i följande turordning, hus 7 2020, hus 3 och 5 2021 samt hus 9 2022.

Statligt bidrag med 200 000 kr per hiss tillfaller föreningen.

Föreningen anlidade OCAB för att besiktiga föreningens samtliga badrum. Detta med anledning av att vårt försäkringsbolag meddelat att försäkringen inte gäller om ytskikten är från 1990-talet. Den tekniska livslängden på ytskikt i badrum varierar, men bedöms generellt ligga på 20 år. Information om resultatet och ansvarsfrågor har skickas till våra boenden under januari/februari 2021.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	343 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	333 st

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

Ordinarie	Tommy Westin	Ordförande
	Helena Brus	Sekreterare
	Bengt-Arne Sjöberg	Ledamot, fastighetsansvarig
	Tommy Engvall	Ledamot
	Annika Sundling	Ledamot
	Margareta Höglund	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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	17 262	16 878	16 773	16 734	16 826
Resultat efter finansiella poster	-2 671	1 086	1 422	-1 976	-202
Soliditet %	12	15	14	13	14
Årsavgift bostäder per kvm BOA	745	730	715	715	715
Värmekostnad per kvm totalyta	82	88	101	106	100
Vattenkostnad per kvm totalyta	45	44	38	41	47
Elkostnad per kvm totalyta	55	54	71	69	62
Fastighetslån per kvm totalyta	4 992	4 497	4 549	4 596	4 642
Skuldränta (%)	1,5	1,6	1,6	2,0	2,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 170 050	8 773 699	1 317 292	1 086 192	18 347 233
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar		236 751	-236 751		0
extra avsättning till fond för yttre underhåll		600 000	-600 000		0
Disposition av föregående års resultat:			1 086 192	-1 086 192	0
Årets resultat				-2 671 134	-2 671 134
Belopp vid årets utgång	7 170 050	9 610 450	1 566 733	-2 671 134	15 676 099

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 566 733
årets förlust	-2 671 134
	-1 104 401

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	236 751
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 900 000
i ny räkning överföres	1 558 848
	-1 104 401

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	17 262 121	16 878 107
Övriga rörelseintäkter		1 641 747	441 741
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		18 903 868	17 319 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-16 434 192	-11 400 541
Övriga externa kostnader		-529 348	-562 471
Personalkostnader	4	-1 497 395	-1 131 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 605 352	-1 600 330
Summa rörelsekostnader		-20 066 287	-14 694 843
Rörelseresultat		-1 162 419	2 625 005
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 508 715	-1 538 813
Summa finansiella poster		-1 508 715	-1 538 813
Resultat efter finansiella poster		-2 671 134	1 086 192
Resultat före skatt		-2 671 134	1 086 192
Årets resultat		-2 671 134	1 086 192

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	112 221 501	113 288 140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	364 836
Summa materiella anläggningstillgångar		112 221 501	113 652 976
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	6 001	6 001
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 001	6 001
Summa anläggningstillgångar		112 227 502	113 658 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 107	0
Övriga fordringar		45 606	18 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		377 782	294 113
Summa kortfristiga fordringar		426 495	312 532
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 128 290	2 128 290
Summa kortfristiga placeringar		2 128 290	2 128 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	13 210 167	3 820 445
Summa kassa och bank		13 210 167	3 820 445
Summa omsättningstillgångar		15 764 952	6 261 267
SUMMA TILLGÅNGAR		127 992 454	119 920 244

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 170 050	7 170 050
Fond för yttre underhåll		9 610 450	8 773 699
Summa bundet eget kapital		16 780 500	15 943 749
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 566 733	1 317 292
Årets resultat		-2 671 134	1 086 192
Summa fritt eget kapital		-1 104 401	2 403 484
Summa eget kapital		15 676 099	18 347 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	84 618 750	96 125 000
Summa långfristiga skulder		84 618 750	96 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	23 461 250	1 250 000
Leverantörsskulder		1 196 344	523 896
Skatteskulder		0	22 557
Övriga skulder	12	1 140 090	1 097 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 899 921	2 553 840
Summa kortfristiga skulder		27 697 605	5 448 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 992 454	119 920 244

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 671 134	1 086 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 605 352	1 600 330
Betald skatt		-68 163	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 133 945	2 686 522
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 107	5 538
Förändring av kortfristiga fordringar		-359 070	-27 663
Förändring av leverantörsskulder		966 268	-1 427 139
Förändring av kortfristiga skulder		-611 547	-19 886
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 141 401	1 217 372
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-173 877	-2 272 486
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-173 877	-2 272 486
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskuld		10 705 000	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 705 000	-1 125 000
Årets kassaflöde		9 389 722	-2 180 114
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 820 445	6 000 558
Likvida medel vid årets slut		13 210 167	3 820 444

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tillgångarna skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Markanläggning	15 år
Maskiner och inventarier	5 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 ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 83 428 735 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	-15 502 296	-15 186 210
Hysesintäkter	-1 193 326	-1 206 347
Debiterade elkostnader	-544 701	-456 346
Överlåtelse och pantsättningsavgifter	-21 797	-29 203
	-17 262 120	-16 878 106

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	1 273 891	729 085
Periodiskt underhåll	9 155 732	4 961 759
Fastighetsskötsel och städ	350 400	402 700
Uppvärmningskostnad	1 783 926	1 913 403
Rengörning och ventilation, brandskydd	125 625	53 156
Vatten & avloppsavgifter	966 180	951 779
Elavgifter	1 196 420	1 159 673
Renhållning	513 928	505 362
Förbrukningsinv. / mtrl	319 253	116 242
Försäkring fastighet	167 453	165 687
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	299 336	171 973
Fastighetsskatt	259 970	259 970
Larmtjänst	7 314	9 752
Snöröjning, sandning, sopning	14 763	0
	16 434 191	11 400 541

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda: 2		
Styrelsearvode	99 300	89 400
Löner och ersättningar till övriga anställda	828 171	629 286
Moms fastighetsskötsel	270 057	210 075
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	299 866	202 740
	1 497 394	1 131 501

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 207 666	131 127 924
Årets anskaffningar byggnad	0	11 079 742
Årets anskaffningar markanläggning Moluker	538 713	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 746 379	142 207 666
Ingående avskrivningar	-28 919 525	-27 319 195
Årets avskrivningar byggnad	-1 600 332	-1 600 330
Årets avskrivningar markanläggning	-5 020	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 524 877	-28 919 525
Utgående redovisat värde	112 221 502	113 288 141
Taxeringsvärden byggnader	66 848 000	66 848 000
Taxeringsvärden mark	12 069 000	12 069 000
	78 917 000	78 917 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	123 931 000	123 931 000
	123 931 000	123 931 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	364 835	9 172 091
Under året nedlagda kostnader	538 713	2 272 487
Kostnadsfört	-364 835	
Omklassificeringar	-538 713	-11 079 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	364 835
Utgående redovisat värde	0	364 835

Not 8 Bostadsrätt i eget förvar

	2021-12-31	2020-12-31
Lägenhet 248	6 000	6 000
Lägenhet 232	1	1
	6 001	6 001

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Korträntefond Cri A1	1 408 338	1 408 338	1 430 662
Multi Asset 25	719 952	719 952	957 129
	2 128 290	2 128 290	2 387 791

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Checkräkningskonto	13 096 080	3 713 798
Nordea företagskonto	90 435	89 677
Kassa	23 652	16 970
	13 210 167	3 820 445

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,31	2025-04-30	24 625 000
Stadshypotek	0,97	2024-09-01	11 955 000
Stadshypotek	1,16	2026-09-30	22 343 750
Stadshypotek	1,71	2022-09-30	22 343 750
Stadshypotek	1,64	2023-09-30	26 812 500
			108 080 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 461 250

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 100 930 000 kr.

Nästa års amortering 1 430 000 kr.

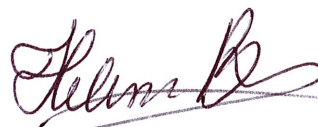
Not 12 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens skatter	38 425	24 075
Sociala avgifter	31 781	20 867
Momsavräkning	270 057	210 075
Fond för lägenhetuh.	788 987	826 510
Övr kortfristiga skulder	10 840	10 840
Oidentifierade in- och utbet	0	5 351
	1 140 090	1 097 718

Sundsvall 2022-0324



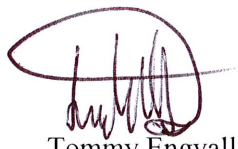
Tommy Westin



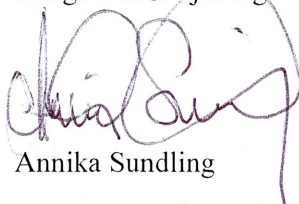
Helena Brus



Bengt - Arne Sjöberg



Tommy Engvall



Annika Sundling



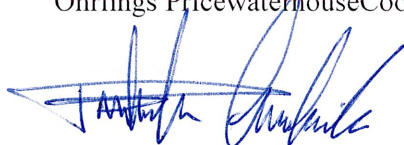
Margareta Höglund



Lena Sandersjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19

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 2021.

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 2021 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 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 Bostadsrättsföreningen Strandparken för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 19 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik
Auktoriserad revisor