



ÅRSREDOVISNING

2019-09-01—2020-08-31

**HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
STRANDSKATAN I KRISTINEHAMN**



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn
Årsredovisning 2019-09-01 - 2020-08-31



SPARANDE
222 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3859 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
140 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
583 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Strandskatan med säte i Kristinehamn får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01—2020-08-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Föreningen äger och förvaltar Strandskatan 20 och 21
Byggnadsår 1959, Värdeår 1959.

Adress: Stampbrogatan 20, 26 och 28
Stampbrogatan 18, 22, och 24

		Antal	Ytor m ²
Lägenheter, bostadsrätt	1 RoK	6	219
	2 RoK	30	1755
	3 RoK	108	7770
	Totalt	144	9744
Lokaler		1	61
Garage		72	
Parkeringsplatser med el		28	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningens stadgar är registrerade 2019-04-10.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 januari 2020. I stämman deltog 55 personer, därav 43 röstberättigade medlemmar.



Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämman:

Kurt Jonsson	ordförande
Gunn-Maria Ström	vice ordförande
Jessica Andersson	sekreterare
Lennart Holmdahl	ledamot
Monica Johansson	ledamot
Fredrik Wendland	ledamot
Lars-Erik Näsström	ledamot, utsedd av HSB Kristinehamn

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jessica Andersson, Lennart Holmdahl och Fredrik Wendland.

Styrelsen har under året hållit 12 (14) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lennart Holmdahl, Jessica Andersson, Gunn-Maria Ström och Kurt Jonsson, två i förening.

HSB Kristinehamn har anlitats för vicevärdsuppgiften.

Även fastighetsskötseln och den administrativa förvaltningen har ombesörjts av HSB Kristinehamn.

Revisor har varit Monica Stahre-Lindblad med Lilian Andersson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB Kristinehamns fullmäktige har varit Kurt Jonsson med Gunn-Maria Ström som suppleant.

Valberedning har varit Olle Mogren (sammankallande), Ann-Christine Lumberg och Åke Lindblad.

Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Relineing av vattenledningar	2005
Inglasning och byte av balkonger	2011
Fönsterbyte	2003
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2013
Stambyte	2019-2020



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har pågått från januari 2019 till juli 2020 med Bra Bygg som entreprenör. Total kostnad enligt kalkyl var ca 21 mkr. Med diverse tillkommande kostnader utanför entreprenaden blev den totala kostnaden 22 252 tkr. Stambytet finansierades med lån upp till 21 mkr, resten är finansierat med egna medel.

Avloppsrör i marken vid hus 22 har bytts ut.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 13 mars 2018.

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 9 april 2018.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan där de kommande 20 årens underhåll ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Årsavgiften har under verksamhetsåret höjts med 2 % fr o m 2020-01-01 och uppgår vid verksamhetsårets slut till i genomsnitt 587 (575) kr/m². Avgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2021-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 165 (161) medlemmar varav HSB Kristinehamn utgör en.

Under året har 15 (6) lägenhetsöverlåtelse skett.

FLERÅRSÖVERSIKT (TKR)

	2019-2020	2018-2019	2017-2018	2016-2017
Nettoomsättning	6 566	5 957	5 582	5 459
Rörelseresultat	1971	1105	487	751
Resultat efter finansiella poster	1469	757	181	440
Balansomslutning	46 658	32 929	22 998	22 678
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,3	0,3	0,3	0,3
Soliditet %	13	14	17	16



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enl fastställd balansräkning	436 845	1 241 623	2 214 303	757 317
Vinstdisp. enl. stämmobeslut:			757 317	-757 317
Reservering till UH-fond		413 000	-413 000	
Ianspråktagande av UH-fond		-22 397	22 397	
Årets resultat				1 468 658
Belopp vid årets slut	436 845	1 632 226	2 581 017	1 468 658

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 971 620
Årets resultat	1 468 658
Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-413 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	<u>22 397</u>
Till stämmans förfogande	4 049 675

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>4 049 675</u>
Summa	4 049 675

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.





Resultaträkning	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 565 657	5 956 790
Summa rörelseintäkter		6 565 657	5 956 790

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 408 326	-3 289 974
Övriga externa kostnader	Not 4	-408 287	-371 897
Underhåll enligt plan	Not 5	-22 397	-403 322
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-71 962	-102 411
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-683 810	-683 810
Summa rörelsekostnader		-4 594 782	-4 851 413

Rörelseresultat	1 970 875	1 105 377
------------------------	------------------	------------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	400
Räntekostnader och liknande resultatposter	-502 217	-348 460
Summa finansiella poster	-502 217	-348 060

Årets resultat	1 468 658	757 317
-----------------------	------------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 468 658	757 317
Reservering till fond för yttre underhåll	-413 000	-223 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	22 397	403 322
Överföring till balanserat resultat	1 078 055	937 639



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	40 404 783	18 836 707
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	9 283 685
Summa materiella anläggningstillgångar		40 404 783	28 120 392

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		40 405 283	28 120 892
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		2 251	1 518
Övriga kortfristiga fordringar		20 214	19 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	139 275	404 377
Summa kortfristiga fordringar		161 740	425 470

Bank	Not 12	6 091 274	4 382 755
Summa kassa och bank		6 091 274	4 382 755

Summa omsättningstillgångar		6 253 015	4 808 225
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		46 658 298	32 929 117
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning	2020-08-31	2019-08-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	436 845	436 845
Fond för yttre underhåll	1 632 226	1 241 623
Summa bundet eget kapital	2 069 071	1 678 468

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 581 017	2 214 303
Årets resultat	1 468 658	757 317
Summa fritt eget kapital	4 049 675	2 971 620

Summa eget kapital

6 118 746	4 650 088
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	29 020 978	17 583 808
Summa långfristiga skulder		29 020 978	17 583 808

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 819 855	9 092 321
Medlemmarnas inre fond	Not 14	38 555	41 334
Leverantörsskulder		1 885 712	735 679
Aktuell skatteskuld	Not 15	47 220	43 380
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	5 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	722 132	782 508
Summa kortfristiga skulder		11 518 573	10 695 221

Summa skulder

40 539 551	28 279 029
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

46 658 298	32 929 117
-------------------	-------------------



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (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.

Avskrivning fastighet

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

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 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. Under året har bostadsbyggnad skrivits av med i genomsnitt 2,5% och garagebyggnad med i genomsnitt 3 %.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

För bostäder byggda 2010–2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.



Not 2	Nettoomsättning	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
	Årsavgifter bostäder	5 680 288	5 435 656
	Hysesintäkt garage och bilplatser	273 177	251 970
	Hysesrabatter	-210	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	253 260	256 965
	Övriga intäkter i verksamheten	226 384	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 362	8 278
	Övriga fakturerade kostnader	0	3 910
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	112 396	11
		6 565 657	5 956 790
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-778 404	-419 553
	El	-571 786	-696 602
	Uppvärmning	-454 412	-491 141
	Vatten	-343 503	-342 105
	Renhållning	-150 062	-139 448
	TV, bredband, IP-telefoni	-103 514	-101 402
	Obligatoriska besiktningar	-2 325	-29 886
	Hissar serviceavtal & besiktning	-27 279	-30 074
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-681 067	-703 535
	Försäkringar	-110 609	-108 564
	Fastighetsskatt	-140 400	-140 400
	Övriga driftskostnader	-44 965	-87 263
		-3 408 326	-3 289 974
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 150	-15 600
	Förvaltningskostnader	-321 996	-263 085
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 848	-7 614
	Kontorsutrustning och -material	-2 120	-1 710
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 941	-3 783
	Konsulter	0	-31 000
	Förbrukningsinventarier	-2 898	0
	Medlemsavgifter HSB	-43 600	-43 600
	Stämma och styrelse	-6 614	-5 505
	Arrende, hyra, leasing	-120	0
		-408 287	-371 897
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-231 491
	Underhåll installationer	-4 174	-74 375
	Underhåll huskropp utvändigt	-18 223	-88 925
	Underhåll garage och bilplatser	0	-8 531
		-22 397	-403 322



		2019-09-01	2018-09-01
Not 6	Personalkostnader	2020-08-31	2019-08-31
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-54 600	-57 978
	Vicevärdsarvode	0	-23 800
	Övriga arvoden	-1 500	0
	Övriga personalkostnader	0	-4 530
	Revisionsarvode	-1 000	-2 000
	Sociala avgifter	-14 862	-14 103
		-71 962	-102 411

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-683 810	-683 810
		-683 810	-683 810

Not 8	Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 971 172	26 971 172
Omklassificering	22 251 886	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-2 149 168	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 935 000	1 935 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 008 890	28 906 172

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 069 465	-9 385 655
Årets försäljning, utrangering byggnad	2 149 168	0
Årets avskrivningar byggnader	-683 810	-683 810
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 604 107	-10 069 465

Utgående bokfört värde

40 404 783 18 836 707

Bokförda värden byggnader	38 469 783	16 901 707
Bokförda värden mark	1 935 000	1 935 000

Fastighetsbeteckning: Strandskatan 20 och 21

Värdeår: 1959

Taxeringsvärde	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	36 000 000	10 800 000	46 800 000	46 800 000
	36 000 000	10 800 000	46 800 000	46 800 000



Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	9 283 685	64 981
	Årets Investering	12 968 201	9 218 704
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-22 251 886	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	9 283 685
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	74 570	73 324
	Förutbetald kabel-TV och bredband	8 276	33 556
	Förutbetald administration	25 992	18 015
	Förutbetald fastighetsskötsel	0	127 083
	Upplupen intäkt el, värme, vatten	15 904	19 669
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 533	132 730
		139 275	404 377
Not 12	Bank		
	Nordea	6 091 274	4 382 755
		6 091 274	4 382 755



Not 13 Skulder till kreditinstitut			2020-08-31	2019-08-31
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum		
Stadshypotek AB	1,54%	2021-12-30	4 482 500	4 592 500
Stadshypotek AB	-	Rörligt	0	4 592 500
Stadshypotek AB	-	Rörligt	0	425 756
Stadshypotek AB	1,73%	2023-03-01	5 893 997	6 033 997
Stadshypotek AB	1,53%	2021-04-30	3 277 499	3 305 499
Stadshypotek AB	1,50%	2022-06-01	3 929 812	4 010 012
Stadshypotek AB	1,50%	2024-12-01	5 774 998	0
Stadshypotek AB	1,45%	2022-04-30	3 664 451	3 715 865
Stadshypotek AB	1,35%	2021-06-01	4 903 552	0
Stadshypotek AB	1,44%	2025-06-30	5 914 024	0
			37 840 833	26 676 129
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			29 020 978	17 583 808
Kortfristig del exklusive amorteringar			8 038 347	8 575 417
Amorteringar nästa år			781 508	516 904
			37 840 833	26 676 129
Amorteringar inom 2–5 år beräknas uppgå till			3 126 032	2 067 616
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			33 933 293	24 091 609
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			39 873 000	39 873 000
varav i eget förvar				
Summa ställda säkerheter			39 873 000	39 873 000
Not 14 Medlemmarnas inre fond				
Ingående värde			41 334	42 961
Uttag			-2 779	-1 627
			38 555	41 334
Not 15 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld			47 220	43 380
			47 220	43 380



Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2020-08-31	2019-08-31
	Personalens källskatt	450	0
	Arbetsgivaravgifter	471	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 179	0
		5 100	0

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna löner och arvoden	55 600	47 958
	Upplupna sociala avgifter	14 394	11 251
	Upplupna räntekostnader	72 974	55 883
	Upplupen revision	12 500	12 500
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	529 963	455 798
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 701	199 118
		722 132	782 508

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Lyktstolpar på innergården ska bytas då de är gamla och slitna.
Årsavgiften kommer att höjas med 2 % fr o m 2021-01-01.



Kristinehamn den 8/12 - 2020


Kurt Jonsson


Gunn-Maria Ström


Jessica Andersson


Lennart Holmdahl


Lars-Erik Näsström


Fredrik Wendland


Monica Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-18

x 
Monica Stahre-Lindblad
Av föreningen vald revisor


Heléne Majgren
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn, org.nr.773600-0345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida

händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Strandskatan i Kristinehamn för räkenskapsår 2019-09-01 – 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Kristinehamn den 18/12 2020


Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Stahre Lindblad

Av föreningen vald revisor