



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
462 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
4796 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
6%



ENERGIKOSTNAD
149 kr/kvm



TOMTRÄTT
Nej



ÅRSAVGIFT
790 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens 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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika

Org nr 716451-0377

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika

Org nr 716451-0377

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Strand i Arvika, med säte i Arvika, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10, (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten : Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med två fastigheter i Arvika, Laken 1-3 och Braxen 18, som stod färdigställd år 1989-1990. Fastigheterna består av 88 bostäder på totalt 6 766 m² samt en lokal. Föreningen har även 75 st bilplatser. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har HSB Normalstadgar 2011 version 5, registrerade 2018-08-08.

Föreningsstämma mm : Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020. Under verksamhetsåret har 6 st protokollförda styrelsemöten hållits. Till representanter i HSB:s fullmäktige utsågs Torbjörn Ryman, med Mats Wahlstedt, Eva-Märta Tranemyr och Johnny Johnsson som suppleanter.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Torbjörn Ryman	ordförande	
Mats Wahlstedt	vice ordförande	i tur att avgå
Eva-Märta Tranemyr	sekreterare	i tur att avgå
Bodil Diseth	vice sekreterare	i tur att avgå
Stig Rann	ledamot	
Monica Tuhus	ledamot	
Johnny Johnsson	ledamot	i tur att avgå
Mats Nilsson	utsedd av HSB Värmland	

Firmatecknare : Föreningens firma har tecknats av Mats Wahlstedt, Johnny Johnsson, Torbjörn Ryman och Eva-Märta Tranemyr, två i förening.

Valberedning : Valberedningen har bestått av Rigmor Andersson och Monica Westlund.

Revisorer : Revisorer har varit Annika Ode med Sarah Tranemyr som suppleant valda av föreningen samt en revisor utsedd av HSB Riksförbund.



Förvaltning : Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Intern förvaltare/vicevärd har Björn Sundin varit under året. Fastighetsskötsel har utförts av Farmartjänst Entreprenad. Föreningen har även haft några medlemmar som gjort stora insatser mot en viss ersättning.

Försäkring : Föreningens fastigheter har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Farmartjänst Entreprenad	Fastighetsskötsel
Arvika Teknik AB, OKQ8, Arvika Fjärrvärme, Minol	El och nät samt fjärrvärme
Arvika Teknik AB	Vatten
ComHem	Tv
Folksam	Fastighetsförsäkring
Färg & Co	Anbud: renovering/målningsarbeten

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ombyggnation gruppboende	2004-2005
Anslutning till fjärrvärmenät	2008-2009

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgeenlig besiktning: Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2020-08-19.

Reparationer : Föreningen har inte haft några större oförutsedda reparationer under året.

Underhåll : Under året har större underhåll/tillkommande utgifter utförts:

Utbyte av 16 st uttjänta Minimaster ventilationsaggregat till modernare CASA R3 från Swegon, ca 400 000 kr.

Installation av solcellsanläggning på 4 takdelar, 1 153 400 kr.

Installation av 9 st dubbla laddstationer med motorvärmarruttag på befintliga p-platser, 205 600 kr.

Både solcells- och p-platsuttag har beviljats stadsbidrag.

Underhållsplan : Föreningen har en 15-årig underhållsplan som är upprättad av vicevärd och styrelse och reviderades senast 2020-10-21.

Underhållsplanen omfattar inte underhållsåtgärder som enligt tidigare normgivning betraktats som investeringar. Underhållsplanen behöver därför omarbetas för att inkludera samtliga större underhållsåtgärder.

Kommande underhåll och investeringar: I enlighet med upprättad underhållsplan kommer framtida underhållet samt investeringar av fastigheten inom den närmaste 5 års perioden bestå av :

2021: Utbyte av värme+- och varmvattenmätare i samtliga 88 lgh, 550 000 kr.

2022-2025: Utvändigt målning, 1 600 000 kr.

2023-2025: Plåtbyten fönsterbleck m.m, 300 000 kr.



Finansiering: Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 790 kr/m² oförändrat mot föregående år. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna för 2021. Utöver månadsavgiften tillkommer även kostnad för uppvärmning och hushållsel som betalas av bostadsrättshavaren.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 071 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 702 000 kr, vilket motsvarar en amorteringstakt på 19 år.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 8 (5) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 111 (110) st varav röstberättigade medlemmar 89 st varav HSB Värmland utgör en medlem.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	5 991	6 145	6 069	6 098
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 454	1 481	1 138	1 126
Soliditet, %	43%	40%	37%	35%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	790	790	790	790
Låneskuld kr/kvm totalyta bostad o lokal	4 796	5 188	5 502	5 830
Drifts-/personalkostnader, kr/kvm	359	373	406	356

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 582 271	5 707 800	4 752 211	6 257 492	1 480 786
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 500 000	-19 214	-1 480 786
Avsättning framtida underhåll enligt plan			685 887	-685 887	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut			-469 008	469 008	
Årets resultat					1 454 306
Belopp vid årets utgång	6 582 271	5 707 800	6 469 090	6 021 399	1 454 306



Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 238 278
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	469 008
Avsättning till underhållsfonden*	-685 887
Årets resultat	1 454 306
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	7 475 705

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-1 500 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	5 975 705

*) Avsättning till underhållsfonden överensstämmer med upprättad underhållsplan.

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



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 991 263	6 145 023
Summa rörelseintäkter		5 991 263	6 145 023
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 191 671	-2 347 262
Övriga externa kostnader	Not 4	-282 464	-304 739
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-280 570	-227 247
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 252 312	-1 229 543
Summa rörelsekostnader		-4 007 017	-4 108 791
Rörelseresultat		1 984 246	2 036 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 026	1 025
Räntekostnader och liknande resultatposter		-530 966	-556 471
Summa finansiella poster		-529 940	-555 446
Resultat efter finansiella poster		1 454 306	1 480 786
Årets resultat		1 454 306	1 480 786

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 7, 14	58 218 878	58 526 706
Inventarier och installationer	Not 8	36 375	58 125
Pågående nyanläggningar	Not 9	205 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 460 878	58 584 831

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar**58 461 378****58 585 331****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		0	370
Övriga fordringar	Not 11	42 361	26 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	90 202	85 126
Summa kortfristiga fordringar		132 563	111 839

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 297 725	3 508 686
Summa kassa och bank		2 297 725	3 508 686

Summa omsättningstillgångar**2 430 288****3 620 525****Summa tillgångar****60 891 666****62 205 856**

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	12 290 071	12 290 071
Fond för yttre underhåll	6 469 090	4 752 211
Summa bundet eget kapital	18 759 161	17 042 282

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 021 399	6 257 492
Årets resultat	1 454 306	1 480 786
Summa fritt eget kapital	7 475 705	7 738 278

Summa eget kapital**26 234 866** **24 780 560****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 903 000	34 071 000
Summa långfristiga skulder		21 903 000	34 071 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		11 168 000	1 702 000
Leverantörsskulder		321 340	340 446
Skatteskulder		18 757	13 667
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	524 617	493 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	721 086	804 542
Summa kortfristiga skulder		12 753 800	3 354 296

Summa skulder**34 656 800** **37 425 296****Summa eget kapital och skulder****60 891 666** **62 205 856**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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.

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 49 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och 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.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 38 474 tkr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 344 068	5 344 068
	Hysesintäkt lokaler	21 828	21 396
	Hysesintäkt garage och bilplatser	104 850	102 600
	Hysesintäkt övrigt	5 720	13 319
	Årsavgift el	1 201	0
	Årsavgift värme	574 476	729 774
	Avsatt till inre fond	-74 400	-74 400
	Övriga intäkter i verksamheten	540	560
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 484	8 140
	Övrig hyresreduktion	-504	-434
		5 991 263	6 145 023
Not 3	Driftkostnader		
	Reparationer	-90 346	-177 340
	El	-146 200	-163 946
	Uppvärmning	-578 051	-731 497
	Vatten	-291 196	-296 108
	Renhållning	-159 540	-184 565
	TV, bredband, iptelefoni	-52 503	-52 692
	Obligatoriska besiktningar	0	-37 513
	Serviceavtal	-13 292	-31 480
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-100 928	-255 584
	Försäkringar	-73 546	-68 416
	Fastighetsskatt	-163 847	-158 291
	Periodiskt underhåll	-469 008	-124 587
	Övriga driftkostnader	-53 215	-65 243
		-2 191 671	-2 347 262
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-17 690	-16 185
	Förvaltningskostnader	-182 025	-177 537
	Kostnader överlåtelse och pant	-13 239	-9 098
	Föreningsverksamhet	-675	-2 962
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 034	-15 122
	Konsulter	0	-4 886
	Förbrukningsinventarier	-20 130	-38 550
	Medlemsavgifter HSB	-40 400	-40 400
	Stämma och styrelse	-272	0
		-282 464	-304 739
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har ingen anställd personal		
	Arvode till styrelsen	-52 182	-52 552
	Löner för anställda	-116 140	-70 595
	Vicevärdsarvode	-54 240	-52 749
	Övriga arvoden	-24 923	-25 244
	Revisionsarvode	-2 300	-2 305
	Sociala avgifter	-30 785	-23 802
		-280 570	-227 247
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-1 230 562	-1 207 793
	Maskiner och inventarier	-21 750	-21 750
	Summa avskrivningar	-1 252 312	-1 229 543

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 303 406	94 303 406
	Årets investering byggnader	922 734	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 912 700	3 912 700
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	266 125	266 125
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 404 965	98 482 231
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-32 033 629	-30 825 836
	Årets avskrivningar byggnader	-1 230 562	-1 207 793
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-266 125	-266 125
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 530 316	-32 299 754
	Nedskrivning byggnader	-7 655 771	-7 655 771
	Utgående bokfört värde	58 218 878	58 526 706
	Bokförda värden byggnader	54 306 178	54 614 006
	Bokförda värden mark	3 912 700	3 912 700

Fastighetsbeteckning: Laken 1-3 samt Braxen 18 i Arvika

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1989	6 098 000	1 587 000	7 685 000	7 685 000
Bostäder hyreshus	1990	34 000 000	5 400 000	39 400 000	39 400 000
Lokaler	1990	78 000	986 000	1 064 000	1 064 000
		40 176 000	7 973 000	48 149 000	48 149 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 8	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	194 750	143 475
	Årets investeringar	0	60 625
	Årets försäljning, utträngning	0	-9 350
	Utgående anskaffningsvärden	194 750	194 750
	Ingående avskrivningar	-136 625	-124 225
	Årets avskrivningar	-21 750	-21 750
	Årets försäljning, utträngning	0	9 350
	Utgående avskrivningar	-158 375	-136 625
	Utgående bokfört värde	36 375	58 125

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Årets Investering	205 625	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	205 625	0

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2020-12-31	2019-12-31
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500



Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	26 351	26 343
Mervärdeskatt	16 010	0
	<u>42 361</u>	<u>26 343</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	78 619	73 546
Förutbetald kabel-TV och bredband	11 583	11 580
	<u>90 202</u>	<u>85 126</u>

Not 13 Kassa och bank		
Kassa	8 418	17 195
Westra Wermlands Sparbank, företagskonto beviljad kredit 500 000 kr	1 262 157	2 465 367
Westra Wermlands Sparbank, placeringskonto	1 027 150	1 026 124
	<u>2 297 725</u>	<u>3 508 686</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Westra Wermlands Sparbank	2024-11-30	1,53%	2024-11-30	6 880 000	264 000
Westra Wermlands Sparbank	2022-02-17	1,53%	2022-02-17	9 650 000	200 000
Westra Wermlands Sparbank	2021-02-28	1,53%	2021-02-28	7 300 000	1 125 000
Westra Wermlands Sparbank	2021-03-30	1,52%	2023-01-19	5 035 000	170 000
Westra Wermlands Sparbank	2021-02-28	1,52%	2024-02-28	4 206 000	168 000
				<u>33 071 000</u>	<u>1 927 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	21 903 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,53%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	7 708 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 363 000

Föreningen har tre lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	69 489 000	69 489 000
Summa ställda säkerheter	<u>69 489 000</u>	<u>69 489 000</u>

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	20 122	15 011
Medlemmars inre fond	504 215	478 630
Övriga kortfristiga skulder	280	0
	<u>524 617</u>	<u>493 641</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	12 750	2 255
Upplupna sociala avgifter	11 715	6 225
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 325	182 631
Upplupna räntekostnader	38 708	39 257
Upplupen revision	12 000	9 310
Upplupen fastighetsförvaltning	10 750	35 172
Upplupet underhåll	13 980	0
Förutbetald intäkt värme	0	80 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	489 858	443 994
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 698
	721 086	804 542

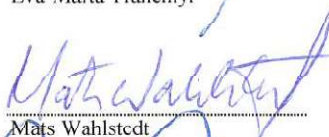
Arvika 21/4 2021


Bodil Diseth

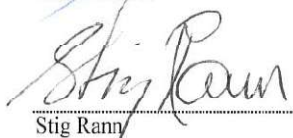

Eva-Märta Tranemyr


Johnny Johansson


Mats Nilsson


Mats Wahlstedt

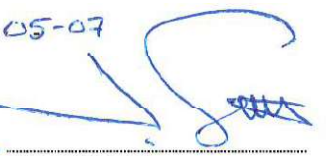

Monica Tuhus


Stig Rann


Torbjörn Ryman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-07


Annika Ode
Revisor vald av föreningsstämman


Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

I till föreningsstämman i HSB Brf Strand i Arvika, org.nr. /16451-0377

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Strand i Arvika för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Strand i Arvika för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisorn 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:

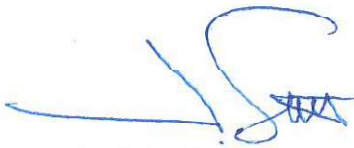
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

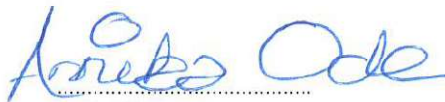
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Arvika den 7/5 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Annika Ode
Av föreningen vald revisor