



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Strandpalatset**

769621-2955

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Strandpalatset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Nybyggaren 12 i Eskilstuna kommun som färdigställdes år 1981 och förvärvades 2011-02-04. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-10-15. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Lena Lundkvist	ordförande	vald t o m 2020
Bo Lundkvist	ledamot	vald t o m 2020
Lennart Andersson	ledamot	vald t o m 2020
Åsa Gredeus	sekreterare	vald t o m 2021
Eva Åkerlund	ledamot	vald t o m 2021
Isak Älgekrans	Suppleant	vald t o m 2020
Martin Ekström	Suppleant	vald t o m 2020

Firmatecknare har varit styrelsen i sin helhet eller två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Revisor har under året varit BoRevison i Sverige AB. Föreningen har ingen ytterligare revisor.

#### Valberedning

Till valberedning valdes Magnus Jansson utav stämman.

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Nybyggaren 12 med adress Törnerosgatan 2. Huset färdigställdes år 1981 och innehåller 56 bostäder om 3 876 m<sup>2</sup> samt 1 lokal på 45 m<sup>2</sup>. Föreningen har två bilplatser som för närvarande förhyrs av en bilskola. 53 av de 56 bostäderna var upplåtna med bostadsrätt 2019-12-31. De återstående 3 lägenheterna är för närvarande upplåtna med hyresrätt och tanken är att dessa ska upplåtas med bostadsrätt vartefter de sägs upp av de boende.

### Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kokvrå
10 st	1 rum och kök
10 st.	2 rum och kök
14 st.	3 rum och kök
11 st.	4 rum och kök
1 st.	5 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Målning av fönsterpartier	2011	Ombyggnad av yttertak	2012
Ny utrustning undercentral	2011	Renovering av balkonger	2012
Komplettering av tvättstugeutrustning	2011	Utbyte av hissar	2014
Installation av kodlås	2011	Utbyte av fönster	2016
Montering av entrétak	2011	Utbyte plåtar fasad	2017
Målning av miljöhus och cykelförråd	2011	Postboxar	2018
Målning av föreningslokal och hobbyrum	2011	Säkerhetsdörrar till alla lgh	2018/2019
Nya armaturer i trapphus	2012	Målning trapphus	2019

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Tjänst</i>
HSB Södermanland	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Profast AB	Fastighetsskötsel

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-10-01 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

### Underhåll

Föreningen har under året utfört följande underhållsåtgärder:

Underhållsspolning kök och bad. Målning av trapphus.

### Investering

Föreningen har investerat i nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter. Arbetet har pågått under år 2018 och färdigställts i början av år 2019.

Föreningen har en 15-årig underhållsplan som är upprättad 2012. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

### Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 70 varav 53 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Övrig föreningsinformation

Föreningen har avtal med ComHem och ett grundutbud av TV-kanaler ingår i månadsavgiften/hyran. Det finns möjlighet att ansluta sig till Eskilstunas stadsnät, då det är indraget i fastigheten. Föreningen har i källaren ett hobbyrum samt en föreningslokal som boende får låna. På gården har föreningen ett miljöhus med fullsortering. Föreningen har en egen hemsida: [www.strandpalatset.se](http://www.strandpalatset.se)

### Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 348	2 331	2 254	2 184	2 157
Årets resultat, tkr	-344	-115	-58	-903	-168
Balansomslutning, tkr	50 713	52 439	50 750	51 351	5 135
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	632	628	632	613	618
Driftskostnad, kr/kvm	292	301	304	305	313
Ränta, kr/kvm	55	52	54	56	103
Lån, kr/kvm	4 570	4 785	5 247	5 324	5 400
Fond för yttre underhåll, tkr	80	80	0	0	0
Soliditet (%)	64	62	59	58	58

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes med 3,2 % från och med 1 januari 2017 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder under 2019 var 632 kr/kvm. Hyran för parkeringsplatserna höjdes med 150 kr i månaden den 1 januari 2018.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen har 3 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt vartefter de nuvarande hyresgästerna säger upp sina avtal. Om föreningen skulle erhålla 800 tkr i snitt per lägenhet så blir det 2,4 miljoner kronor som kommer in i kassan under kommande år. Antingen kan pengarna användas för att amortera på lån eller också finansiera framtida underhållsåtgärder.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 704 000	4 824 009	80 000	-1 943 941	-115 020	32 549 048
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-115 020	115 020	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			80 000	-80 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-80 000	80 000		0
Årets resultat					-343 534	-343 534
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 704 000</b>	<b>4 824 009</b>	<b>80 000</b>	<b>-2 058 961</b>	<b>-343 534</b>	<b>32 205 514</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-2 058 961
Årets förlust	<u>-343 534</u>
	<b>-2 402 495</b>

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-2 402 495</u>
	<b>-2 402 495</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 581 066	2 682 825
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 581 066</b>	<b>2 682 825</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 146 661	-1 179 521
Övriga externa kostnader	4	-186 186	-238 849
Underhåll enligt plan	5	-287 478	-102 040
Personalkostnader och arvoden	6	-39 039	-31 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 060 220	-1 045 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 719 584</b>	<b>-2 597 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-138 518</b>	<b>85 135</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 900	5 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 916	-205 963
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-205 016</b>	<b>-200 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-343 534</b>	<b>-115 020</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-343 534</b>	<b>-115 020</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	47 058 065	47 512 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 610	7 480
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	528 413
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 063 675</b>	<b>48 048 382</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>47 063 675</b>	<b>48 048 382</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	11 041
Avräkningskonto HSB Södermanland		1 569 695	3 699 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	69 400	167 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 639 095</b>	<b>3 878 173</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	500 000
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 000 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	10 228	12 805
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 228</b>	<b>12 805</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 649 323</b>	<b>4 390 978</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 712 998</b>	<b>52 439 360</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		29 704 000	29 704 000
Upplåtelseavgifter		4 824 009	4 824 009
Fond för yttre underhåll		80 000	80 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 608 009</b>	<b>34 608 009</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 058 961	-1 943 941
Årets resultat		-343 534	-115 020
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 402 495</b>	<b>-2 058 961</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 205 514</b>	<b>32 549 048</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	13 440 750	11 576 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 440 750</b>	<b>11 576 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 478 000	7 187 000
Leverantörsskulder		340 559	657 137
Aktuella skatteskulder		3 161	7 072
Övriga skulder	16	0	203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	245 014	462 150
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 066 734</b>	<b>8 313 562</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 712 998</b>	<b>52 439 360</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

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 av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 82 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,5 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Fastigheten förvärvades via ett bolag, s.k. paketering 2011. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheten har därmed en uppskjutande skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten så värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 347 752	2 331 366
Hyor	200 934	216 460
Övriga intäkter	32 380	134 999
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 581 066</b>	<b>2 682 825</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	208	5 514
Löpande underhåll	163 853	226 572
Elavgifter	76 152	92 592
Uppvärmningsavgifter	363 528	344 338
Vatten och avlopp	128 853	129 082
Sophämtning	114 229	106 020
Försäkringar	50 170	45 610
Kabel-TV/bredband	8 300	8 115
Fastighetsskötsel	160 327	139 173
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	77 522	75 272
Övriga kostnader	3 519	7 233
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 146 661</b>	<b>1 179 521</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	14 841	14 472
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	71 492	69 012
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	10 320	9 548
Övriga förvaltningskostnader	8 000	3 208
Konsultarvoden	1 750	53 281
Bankkostnader	540	540
Möteskostnader	3 091	3 131
Fritidsverksamhet	403	1 815
Överlåtelseavgift	9 301	13 633
Pantförskrivningsavgift	5 105	9 541
Kreditupplysning	1 485	1 620
Telefon	5 128	4 792
Datakommunikation	501	0
Avtal vicevärdsuppdrag	52 212	50 892
Övriga externa kostnader	296	0
Inkassokostnader	1 721	3 365
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>186 186</b>	<b>238 850</b>



### Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	287 478	102 040
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>287 478</b>	<b>102 040</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	23 250	22 750
Övriga arvoden	1 200	1 190
Sociala avgifter	5 136	6 074
Övriga personalkostnader	9 453	1 640
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>39 039</b>	<b>31 654</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	42 160 629	42 134 750
Ingående anskaffningsvärde mark	11 152 000	11 152 000
Årets investeringar	603 926	25 879
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>53 916 555</b>	<b>53 312 629</b>
Ingående avskrivningar	-5 800 140	-4 756 385
Årets avskrivningar	-1 058 350	-1 043 755
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 858 490</b>	<b>-5 800 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 058 065</b>	<b>47 512 489</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	41 000	40 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	12 400 000	10 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>42 441 000</b>	<b>35 640 000</b>

Fastighetsbeteckning: Nybyggaren 12

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 838	13 488
Årets investeringar		9 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 838</b>	<b>22 838</b>
Ingående avskrivningar	-15 358	-13 488
Årets avskrivningar	-1 870	-1 870
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 228</b>	<b>-15 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 610</b>	<b>7 480</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	528 413	
Årets investeringar	75 513	528 413
Omklassificeringar	-603 926	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>528 413</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 361	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 039	167 335
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>69 400</b>	<b>167 500</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	2 000 000	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>2 000 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	2 423	5 000
Sparbanken Rekarne	7 805	7 805

**Summa kassa och bank** **10 228** **12 805**

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,53	2021-05-25	2 633 000	2 633 000
Swedbank Hypotek AB	1,48	2023-11-24	2 209 000	3 009 000
Swedbank Hypotek AB	0,90	3 rörligt	4 133 000	4 133 000
Stadshypotek AB	1,06	2021-09-30	4 443 750	4 488 750
Stadshypotek AB	1,13	2021-09-29	4 500 000	4 500 000
			<b>17 918 750</b>	<b>18 763 750</b>

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -4 133 000 -6 842 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till -345 000 -345 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **13 440 750** **11 576 750**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om försatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 380 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 16 193 750

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 478 000	7 187 000
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 478 000</b>	<b>7 187 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	203
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>203</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 114	8 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	145 107	257 928
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	89 793	196 082
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>245 014</b>	<b>462 150</b>

Eskilstuna 2020-03-03



Lena Lundkvist



Bo Lundkvist



Lennart Andersson



Åsa Gredeus



Eva Åkerlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-09



Ola Trané  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strandpalatset, org.nr. 769621-2955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandpalatset för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Strandpalatset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorans ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 9/3 2020

Ola Trané

BoRevision AB