



Årsredovisning

1/1 2022 – 31/12 2022

Brf Strandnära

Org nr 769617-7638

Lots»
EKONOMI

Styrelsen för Brf Strandnära får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Johan Ahlqvist	ordinarie	ordförande
Ann-Gerd Bonde	ordinarie	
Gustav Etzner	ordinarie	
Sandra Lykkbo	ordinarie	
Nadia Hagström	ordinarie	
Mikael Majkvist	valberedning	
Arthur Kozak	extern revisor	
Jan-Erik Martinsen	föreningsvald revisor	

Vid ordinarie föreningsstämma 2023 löper mandattiden ut för Nadia Hagström och Sandra Lykkbo.

Under verksamhetsåret har föreningen haft 5 st protokollförda styrelsemöten.
Ordinarie Föreningsstämma avhölls 2022-04-19.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16 och kungjordes 2018-10-18.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Varberg Klapperstenen 2. På fastigheten är två byggnader uppförda, adress Marmorgatan 23 och 25, Varberg. Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt. Till lägenheterna hör 38 P-platser, varav 21 i carport. I entréplan, i ett av husen finns en föreningslokal, innehållande bl.a pentry och wc, som föreningen disponerar för medlemsmöten och dylikt. Denna lokal kan hyras av föreningsmedlem för privat sammankomst med maxantalet 30 personer i lokalen. Varbergs Räddningstjänst har satt denna gräns.

Tomtareal är 2 330 kvm.

Taxeringsvärde är totalt 75 400 000 kr varav byggnad 59 000 000 kr och mark 16 400 000 kr

1 st. lägenhet om 2 rum och kök, yta 71,5 kvm.	71,5
5 st. lägenheter om 2 rum och kök, yta 72,6 kvm.	363,0
2 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 82,1 kvm.	164,2
4 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 83,3 kvm.	333,2
2 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 84,2 kvm.	168,4
4 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 85,4 kvm.	341,6
1 st. lägenhet om 3 rum och kök, yta 89,2 kvm	89,2
1 st. lägenhet om 3 rum och kök, yta 92,4 kvm.	92,4
2 st. lägenheter om 4 rum och kök, yta 99,0 kvm.	198,0
9 st. lägenheter om 4 rum och kök, yta 100,4 kvm.	903,6
2 st. lägenheter om 5 rum och kök, yta 105,6 kvm.	211,2
<u>5 st. lägenheter om 5 rum och kök, yta 107,0 kvm.</u>	<u>535,0</u>
38 st	3 471,3

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett lägenhetsförråd, som är placerad i hallen utanför lägenhetsdörren.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfällighet

Med deläggande fastigheten Klapperstenen 1 har föreningen som "fastighetstillbehör" med rättighetstyp "officialservitut" VA-ledning, fjärrvärmeledning och carportar. Även kommunikationsytor, parkeringar, lekplatser, bouleplan, grönytor, sophus, cykelförråd, dagvattenledningar med brunnar och belysningsarmatur med ledningar har föreningen ett samäggande med fastigheten Klapperstenen 1.

Andelstalet för utförande och drift är 38/91. Anläggningsåtgärd registrerad hos Lantmäteriet per 2008-07-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Övergång till gemensam el skedde under juni månad. Utredning gällande installation av solceller har pågått under året och kommer att fortsätta för eventuell installation under våren 2023.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde med ett bra resultat före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar. Styrelsen har för avsikt att även kommande år amortera föreningens överlikviditet. Detta för att minska föreningens räntekostnader och stärka kapitalet vid framtida investeringar i föreningens fastighet. Föreningen gjorde en extra amortering på 1 miljon under 2022 av sparade medel. Någon avgiftshöjning för 2023 är inte beslutad.

Kapitaltillskott

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Amortering enl plan	300 000	80 000	80 000
<u>Extra amorteringar</u>	<u>1 000 000</u>	<u>620 000</u>	<u>800 000</u>
Summa kapitaltillskott	1 300 000	700 000	880 000

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Ekonomisk Förvaltning	Lots Ekonomi AB
Fastighetsskötsel, städning felanmälan	HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
Hissar, service	Kone AB
Vatten- och värmemätning	Techem i Sverige AB
Fjärrvärme och bredband	Varbergs Energi AB
Elleverantör	Varbergs Energimarknad AB
Vatten o avlopp	VIVAB
Renhållning	VIVAB/Suez SITA AB
Parkeringsbevakning	Parkeringstjänst Väst AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
Betaltjänster och finansiering	Nordea

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång var 57 st. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgick till 57 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 4 (fg år 7) av föreningens bostadsrätter bytt ägare enligt överlåtelseavtal.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 479	2 483	2 408	2 416	2 424
Res. efter finansiella poster (tkr)	337	333	302	13	212
Soliditet (%)	67	66	65	64	64
Driftsnetto inkl löp. underhåll (tkr)	1 223	1 199	1 173	848	1 016
Årsavgift (kr/kvm)	572	572	572	572	572
Lån (kr/kvm)	7 735	8 109	8 311	8 565	8 616
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	23 331	23 494	23 658	23 822	23 986

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 400 006	1 608 550	1 572 520	332 869	54 913 945
Disposition av föregående års resultat:		179 382	153 487	-332 869	0
Årets resultat				337 274	337 274
Belopp vid årets utgång	51 400 006	1 787 932	1 726 007	337 274	55 251 219

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 726 006
årets vinst	337 274
	2 063 280

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	190 129
i ny räkning överföres	1 873 151
	2 063 280

I årets resultat ingår avskrivningar med 654 219 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor)	991 493
--	---------

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt 15 årig underhållsplan.
Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 978 061 kr.

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 478 886	2 482 762
Summa rörelseintäkter		2 478 886	2 482 762
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 009 582	-1 065 329
Administration och förvaltningskostnader	4	-116 854	-99 849
Personalkostnader	5	-129 091	-118 887
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-654 219	-652 574
Summa rörelsekostnader		-1 909 746	-1 936 639
Rörelseresultat		569 140	546 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 338	1 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-234 204	-214 772
Summa finansiella poster		-231 866	-213 254
Resultat efter finansiella poster		337 274	332 869
Resultat före skatt		337 274	332 869
Årets resultat		337 274	332 869

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 9

80 987 959

81 556 429

Inventarier, verktyg och installationer

7

556 232

536 583

Summa materiella anläggningstillgångar

81 544 191

82 093 012

Summa anläggningstillgångar

81 544 191

82 093 012

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

60 457

4 072

Summa kortfristiga fordringar

60 457

4 072

Kassa och bank

Kassa och bank

892 844

1 294 162

Summa kassa och bank

892 844

1 294 162

Summa omsättningstillgångar

953 301

1 298 234

SUMMA TILLGÅNGAR

82 497 492

83 391 246

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 400 006	51 400 006
Fond för yttre underhåll		1 787 933	1 608 551
Summa bundet eget kapital		53 187 939	53 008 557
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 726 006	1 572 520
Årets resultat		337 274	332 869
Summa fritt eget kapital		2 063 280	1 905 389
Summa eget kapital		55 251 219	54 913 946
Långfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	14 000 000	21 000 000
Summa långfristiga skulder		14 000 000	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	12 850 000	7 150 000
Leverantörsskulder		10 417	17 002
Skatteskulder		113 164	109 725
Övriga skulder		5 006	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		267 686	200 573
Summa kortfristiga skulder		13 246 273	7 477 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 497 492	83 391 246

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. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivningen sker linjärt enligt nedan tillämpad livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader

120 år (0,83%)

Inventarier

10 år (10%)

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Res.efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre, klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen

av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Månadsavgifter bostäder	1 987 013	1 987 013
Avläst Värme och vatten	475 574	472 985
Övriga intäkter	16 298	22 764
	2 478 885	2 482 762

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	98 954	96 593
Hiss & Besiktningsskostnader	46 525	58 441
Löpande underhåll	96 381	191 758
Elkostnader	192 317	76 017
Uppvärmning	239 282	272 970
Vatten o avlopp	119 148	144 909
Renhållning o sophämtning	73 218	83 930
Fastighetsförsäkring	61 897	50 453
Fiberanslutning	16 524	19 085
Övriga fastighetskostnader	7 595	15 732
Fastighetsavgift	57 741	55 442
	1 009 582	1 065 330

Not 4 Administration och förvaltning

	2022	2021
Ersättningar till revisor	19 000	14 000
Ekonomisk förvaltning	80 878	60 079
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	16 976	25 770
	116 854	99 849

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Arvoden för styrelsearbete	105 991	100 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	23 100	18 287
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	129 091	118 887

Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	86 890 362	86 890 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 890 362	86 890 362
Ingående avskrivningar	-5 333 933	-4 765 463
Årets avskrivningar	-568 470	-568 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 902 403	-5 333 933
Utgående redovisat värde	80 987 959	81 556 429
Taxeringsvärden byggnader	59 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	16 400 000	13 800 000
	75 400 000	58 800 000
Bokfört värde byggnader	62 587 959	63 156 429
Bokfört värde mark	18 400 000	18 400 000
	80 987 959	81 556 429

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	866 734	866 734
Inköp	105 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	972 134	866 734
Netto anskaffningsvärde	972 134	866 734
Ingående avskrivningar	-330 151	-246 047
Årets avskrivningar	-85 751	-84 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-415 902	-330 151
Utgående redövisat värde	556 232	536 583

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader fastighetslån	233 551	214 355
Övriga räntor	653	417
	234 204	214 772

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 400 000	35 400 000
	35 400 000	35 400 000

Not 10 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.
Med avdrag för eventuell amortering.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	25 350 000	27 750 000
	25 350 000	27 750 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,71	rörligt	0	150 000
Nordea Hypotek AB ränta 31/12*	2,207	rörligt	5 850 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	0,61	2023-08-16	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	0,72	2024-08-21	7 000 000	7 000 000
Nordea Hypotek AB	0,88	2025-09-17	7 000 000	7 000 000
Kortfristig del som skall betalas 2022			-12 850 000	-7 150 000
			14 000 000	21 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 850 000	7 150 000

* Lån som villkorsändras under år 2023 klassificeras som kortfristig skuld enligt BFNAR (2016:10) punkt 17.5. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas / förlängas.

Varberg den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Johan Ahlqvist
Ordförande

Ann-Gerd Bonde

Gustav Etnzer

Sandra Lykkbo

Nadia Hagström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Arthur Kozak
Extern revisor

Jan-Erik Martinsen
Förtroendevald revisor

Deltagare

ANN-GERD BONDE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-GERD BONDE

Ann-Gerd Bonde
anngerd.bonde@gmail.com

2023-03-23 18:42:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GUSTAV ETZNER Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUSTAV ETZNER

Gustav Etzner
gustavetzner@gmail.com

2023-03-23 18:25:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SANDRA LYKKBO Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SANDRA LYKKBO

Sandra Lykkbo
sandra_party76@hotmail.com

2023-03-22 13:36:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

NADIA HAGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: NADIA HAGSTRÖM

Nadia Hagström
nadia.hagstrom@hotmail.se

2023-03-22 13:42:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JOHAN AHLQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Gunnar Ahlqvist

Johan Ahlqvist
ahlqvist.johan@gmail.com

2023-03-23 18:57:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

JAN-ERIK MARTINSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN-ERIK MARTINSEN

Jan-Erik Martinsen

jan-erik.martinsen@telia.com

2023-03-24 11:31:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ARTHUR KOZAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak

arthur.kozak@lotsrevision.se

2023-03-24 14:32:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Strandnära, org.nr. 769617-7638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Strandnära för år 2022.

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 2022 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.

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 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

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 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.

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 Strandnära för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Lots Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Deltagare

LOTS EKONOMI AB 556072-0418 Sverige

Påverkare

Rosita Håkansson

rosita.hakansson@lotsekonomi.se

Leveranskanal: E-post

ARTHUR KOZAK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ARTUR KOZAK

Arthur Kozak

arthur.kozak@lotsrevision.se

2023-03-24 14:33:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse 2022

BRF Strandnära

Org. nr: 769617-7638

Jag har granskat styrelsens förvaltning i BRF Strandnära för år 2022.

Jag lämnar en egen revisionsberättelse då den andra valda revisorn är berörd av min anmärkning till styrelsen.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen handlat i strid med föreningens stadgar.

Styrelsen har tagit del av min granskningsrapport.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Denna uppfattning har jag fått efter genomgång med revisorn i Lots Revision AB som styrelsen beslutat anlita enligt min anmärkning nedan.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter.

Under denna punkt har jag funnit anledning till kritik med nedanstående förklaringar till anmärkning.

Jag riktar anmärkning till styrelsen med följande förklaring:

- Stämman har valt ett bolag att utföra revisionen av föreningen. Bolaget är BoRevision i Sverige AB, som är ett externt och till oss helt oberoende bolag.
- Styrelsen har i strid med föreningsstämman tagit egna beslut som strider mot stämmans val av revisionsbolag.
- Styrelsen har valt ett annat bolag nämligen Lots Revision AB.
- Det är Lots Ekonomi, sköter vår administration.
- Föreningsstämman är vårt högsta beslutande organ och styrelsen kan inte fatta egna beslut i strid med stämman.

I övrigt föreslår jag att stämman fastställer resultat och balansräkningen.

Att föreningsstämman beslutar i enlighet med min anmärkning.

Ansvarsfrågan i övrigt överlämnar jag till beslut på föreningsstämman.

Varberg 2023-03-20

Jan-Erik Martinsen

Förtroendevald revisor i BRF Strandnära

Deltagare

LOTS EKONOMI AB 556072-0418 Sverige

Påverkare

Rosita Håkansson

rosita.hakansson@lotsekonomi.se

Leveranskanal: E-post

JAN-ERIK MARTINSEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-22 14:19:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JAN-ERIK MARTINSEN

Datum

Jan-Erik Martinsen

jan-erik.martinsen@telia.com

Leveranskanal: E-post