

Org Nr: 769612-4341

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Org.nr: 769612-4341

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Luxlampan 10 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	91	3 308
Hysesrätter	2	82
Lokaler	3	90
Parkeringar och garageplatser	2	0

Föreningens fastighet är byggd 1938 och har värdeår 1956.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår försäkring mot skadedjur samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

I maj 2019 inleddes den lagstadgade OVK:n (obligatorisk ventilationskontroll) med en besiktning av befintlig ventilation, av HA ventilation. De skulle just börja arbeta med de anmärkningar som fanns då föreningen i september 2019 drabbades av en stor brand och arbetet fick skjutas upp. Det skulle ha återupptagits i april 2020 men på grund av coronapandemin och den då stora smittspridningen sköts arbetet upp ytterligare. I september 2020 återupptogs det men HA ventilation tvingades avbryta på grund av sjukdom. I mars 2021 kunde dock HA ventilation avsluta sitt arbete och föreningen har nu ett godkänt protokoll.

Även den lagstadgade radonmätningen sköts på framtiden på grund av branden men genomfördes våren 2021.

Även den stamspolning som skulle ha genomförts hösten 2020 sköts upp men genomfördes i april 2021.

I juli 2020 genomförde JW plåtslageri en taköversyn.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Våren 2021	Balkonger	Utredning. Stickprov för att kontrollera betongen pga ålder.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
2020	port 23: återstående saneringsarbete efter brand
2020	port 21 och 23: en taköversyn har genomförts och vissa åtgärder ska vidtas under året
2020	port 23: renovering fuktskada på takterrassen
2018	Byte av belysning i trapphus
2018	Renovering av vindsförråd
2017	Underhåll av markytor
2016	Komplettering av belysning i trapphus på Strålgatan 23
2016	Komplettering av passersystem till vindstrymmen
2016	Renovering av entré utvändigt på Strålgatan 23
2016	Renovering av korridor till tvättstugan på Strålgatan 21
2016	Utökning av cykelrum på Strålgatan 23, med ca 15 kvm
2016	Förstärkning av fastighetens elkapacitet
2016	Installation av 2 nya hissar
2015	Komplettering av passersystem
2013	Nytt passersystem inkl porttelefonanläggning
2013	Installation av nytt bredbandsnät
2013	Byte av takfläktar inkl OVK
2013	Byte av dörrar till cykelrum
2013	Ny takvärmeanläggning
2013	Taksäkerhet, Strålgatan 23
2013	Ombyggnad av tak, Strålgatan 21
2012	Nya entrépartier
2012	Renovering/ommalning av trapphus inkl ny rörelsestyrd belysning
2012	Markarbeten
2012	Nya sopskåp
2012	Renovering av allmän fastighetsel
2011	Mark – och dräneringsarbeten, Strålgatan 21
2010	Ombyggnad av piskaltan till grillaltan, Strålgatan 23
2008	Installation av ny fjärrvärmecentral
2007	Byte av stammar avseende el vatten och avloppsinstallationer

Övriga väsentliga händelser

Branden i september 2019 präglade mycket av 2020. Under våren kunde de medlemmar som tvingats bo i evakueringslägenheter efter hand flytta tillbaka men sanering och renovering av de allmänna utrymmena tog lång tid, och det gjorde även återställandet av brandlägenheten. I december 2020 gick styrelsen tillsammans med SNB (Solna-Norrorts byggnadsfirma AB), som projektlett allt arbete, igenom det som gjorts men hade ännu en del anmärkningar som SNB ska åtgärda.

Brandlägenheten var en hyresrätt som efter branden återgick till föreningen. Styrelsen beslutade att omvandla den till en bostadsrätt och i mars 2021 sålde föreningen den till högstbjudande. Priset uppgick till 2 840 000 kronor.

I samband med saneringen efter branden 2019 upptäcktes en fuktskada i fasaden på baksidan av 23:an. Denna har åtgärdats.

Den fuktskada som hållit takterrassen i 23:an stängd under två somrar åtgärdades av LVGM bygg. I augusti 2020 kunde den öppnas igen och blev snabbt uppbokad av föreningens medlemmar.

I samarbete med HSB pågår en el-utredning då förbrukningen av fastighets-el i 23:an är ovanligt hög. Det kan bero på ett mätfel och i april 2021 byttes därför en mätare ut.

I oktober 2020 inledde föreningen ett försök med en digital bokning av tvättstugorna. Leverantör av tjänsten är Easybook. Försöket avslutas i månadsskiftet jan/feb 2021 och då inga klagomål inkommit samtidigt som många upplevde att det var lättare att få tvätttider permanentades systemet.

Styrelsen har fortsatt att med hjälp av HSB Finansanalys lägga om lånen för att få ned föreningens räntekostnader. Tack vare försäljningen av den nybildade bostadsrätten (se ovan) räknar styrelsen också med att kunna sänka föreningens totala skuldsättning.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 390	3 383	3 400	3 420	3 391
Resultat efter finansiella poster	-816	-142	-329	12	-1 126
Soliditet	68%	67%	68%	67%	65%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 389 892
Rörelsekostnader	-	3 965 661
Finansiella poster	-	240 150
Årets resultat		-815 919
Planerat underhåll	+	182 188
Avskrivningar	+	870 440
Årets sparande		236 709

Årets sparande per kvm total yta 68

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 810 000	6 110 087	2 270 260	-7 553 183	-141 688
Reservering till fond 2019			478 000	-478 000	
Ianspråktagande av fond 2019				0	
Balanserat i ny räkning				-141 688	141 688
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-815 919
Belopp vid årets slut	58 810 000	6 110 087	2 748 260	-8 172 871	-815 919

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 172 871
Årets resultat	-815 919
	-8 988 789

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	581 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-182 188
Balanserat resultat	-9 387 601
	-8 988 789

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

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 389 892	3 382 572
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 817 164	-2 082 037
Övriga externa kostnader	Not 3	-120 493	-94 573
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-157 565	-117 468
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870 440	-922 926
Summa rörelsekostnader		-3 965 661	-3 217 004
Rörelseresultat		-575 769	165 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	880	3 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-241 030	-311 120
Summa finansiella poster		-240 150	-307 255
Årets resultat		-815 919	-141 688

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 558 544	85 362 711
Inventarier och maskiner	Not 8	90 280	156 552
		<u>84 648 823</u>	<u>85 519 263</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>84 648 823</u>	<u>85 519 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 551	14 502
Övriga fordringar	Not 9	479 894	982 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	184 885	127 356
		<u>672 331</u>	<u>1 124 492</u>
Kassa och bank	Not 11	1 531 109	1 545 882
Summa omsättningstillgångar		<u>2 203 440</u>	<u>2 670 374</u>
Summa tillgångar		86 852 263	88 189 637

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		58 810 000	58 810 000
Upplåtelseavgifter		6 110 087	6 110 087
Yttre underhållsfond		2 748 260	2 270 260
		<u>67 668 347</u>	<u>67 190 347</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 172 871	-7 553 183
Årets resultat		-815 919	-141 688
		<u>-8 988 789</u>	<u>-7 694 871</u>
Summa eget kapital		<u>58 679 558</u>	<u>59 495 476</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>18 354 453</u>	<u>26 960 790</u>
		18 354 453	26 960 790
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 606 337	570 000
Leverantörsskulder		108 660	174 303
Skatteskulder		268 018	272 752
Övriga skulder	Not 14	69 506	106 811
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>765 731</u>	<u>609 505</u>
		9 818 252	1 733 371
Summa skulder		<u>28 172 705</u>	<u>28 694 161</u>
Summa eget kapital och skulder		86 852 263	88 189 637

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-815 919	-141 688
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	870 440	922 926
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>54 521</u>	<u>781 238</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-55 272	-15 275
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>48 544</u>	<u>188 804</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	47 793	954 767
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-570 000</u>	<u>-507 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-570 000	-507 000
Årets kassaflöde	-522 207	447 767
Likvida medel vid årets början	2 527 218	2 079 452
Likvida medel vid årets slut	2 005 011	2 527 218

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,5% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker under 7 år på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 791 788	2 791 788
Hyror	375 046	373 613
Bredband	219 600	223 200
Övriga intäkter	86 246	30 775
Bruttoomsättning	<u>3 472 680</u>	<u>3 419 376</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-82 788	-36 804
	3 389 892	3 382 572
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	476 249	230 313
Reparationer	694 060	265 957
El	127 001	128 701
Uppvärmning	476 853	496 421
Vatten	93 878	178 646
Sophämtning	63 236	58 598
Fastighetsförsäkring	51 185	50 218
Kabel-TV och bredband	165 155	242 879
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	136 427	131 591
Förvaltningsarvoden	297 530	268 479
Övriga driftkostnader	53 402	30 235
Planerat underhåll	182 188	0
	2 817 164	2 082 037
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	19 280	13 554
Administrationskostnader	55 832	54 140
Extern revision	26 700	26 679
Konsultkostnader	18 681	200
	120 493	94 573
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	117 894	87 384
Övriga arvoden	2 000	2 000
Sociala avgifter	37 671	28 084
	157 565	117 468
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	574	0
Övriga ränteintäkter	306	3 865
	880	3 865
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	237 367	304 424
Övriga räntekostnader	3 663	6 696
	241 030	311 120

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 867 386	53 867 386
Ingående anskaffningsvärde mark	39 970 549	39 970 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 837 935	93 837 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 475 225	-7 618 572
Årets avskrivningar	-804 167	-856 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 279 392	-8 475 225
Utgående redovisat värde	84 558 544	85 362 711
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	353 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	64 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	98 353 000	98 353 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	463 910	463 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 910	463 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-307 358	-241 085
Årets avskrivningar	-66 273	-66 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-373 631	-307 358
Bokfört värde	90 280	156 552
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	5 992	1 298
Avräkningskonto HSB Stockholm	473 902	981 336
	479 894	982 634
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	184 885	127 356
	184 885	127 356
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	1 111 524	1 108 199
Handelsbanken	417 583	435 181
Swedbank	2 002	2 502
	1 531 109	1 545 882

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Stadshypotek AB	605575	0,90%	2024-06-30	7 331 337	470 000
	Stadshypotek AB	651120	0,88%	2025-06-30	11 593 116	100 000
	Stadshypotek AB	653682	0,50%	2021-06-17	6 000 000	0
	Stadshypotek AB	653733	0,80%	2021-03-17	2 036 337	0
					<u>26 960 790</u>	<u>570 000</u>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 110 790
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					18 354 453
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				34 787 790	34 787 790
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				<u>8 606 337</u>	<u>570 000</u>
					8 606 337	570 000
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				30 000	30 000
	Momsskuld				36 006	72 261
	Övriga kortfristiga skulder				<u>3 500</u>	<u>4 550</u>
					69 506	106 811
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 038	0
	Förutbetalda hyror och avgifter				385 862	363 075
	Övriga upplupna kostnader				<u>377 831</u>	<u>246 430</u>
					765 731	609 505

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Noter


2020-12-31

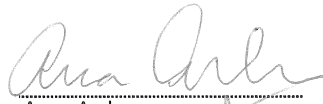
2019-12-31

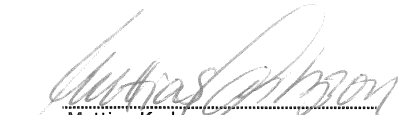
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

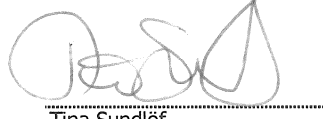
Stockholm, den 27/4-21


Mikael Nyman



Anna Andersson


Mattias Karlsson


Sanna Tunstig


Tina Sundlöf

Min revisionsberättelse har 2021-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23
Org.nr 769612-4341

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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.

Stockholm den 28 april 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor