

Org Nr: 769612-4341

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Org.nr: 769612-4341

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Hyresrätter	2	82
Lokaler	3	90
Parkerings- 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

I slutet av maj inleddes arbetet med den OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som föreningen enligt lag är skyldig att låta genomföra. Utförare var HA ventilation. Styrelsen fick protokollet i juli och arbetet med de nedslag som fanns skulle just inledas när föreningen drabbades av en stor brand (se vidare nedan). Det bedömdes som meningslöst att fortsätta arbetet innan saneringen var klar, och föreningen har fått dispens för att avsluta OVK:n senare. Den återupptas i april 2020. Av samma skäl har föreningen fått dispens för den lagstadgade radonmätning som också skulle ha gjorts under 2019. I december 2019 antog styrelsen en ny energideklaration.

Pågående eller framtida 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

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
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/om målning 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

Från och med den 1 januari 2019 bytte föreningen förvaltare, från P&B förvaltning till HSB Stockholm. Mycket av styrelsens arbete har därmed kunnat digitaliserats.

Styrelsen anlidade också HSB finansanalys, med vars hjälp tre av fyra av föreningens lån lades om, vilket kommer resultera i sänkta räntekostnader.

Den 1 december 2019 bytte föreningen leverantör av bredband, från Ownit till Bahnhof. Detta för att få en stabilare uppkoppling.

Året dominerades dock av branden i port 23 den 9 september. Brandlägenheten, som var en hyresrätt, totalförstördes och flera lägenheter var tvungna att evakueras i alltifrån ett par veckor till upp till sex månader. 19 dörrar förstördes och fick ersättas med nya. De gemensamma utrymmena – trapphus, vind och hiss – skadades också. Saneringen inleddes genast, samordnat av Solna-Norrorts byggnadsfirma AB, SNB, och pågår ännu. Hittills har föreningen endast stått för självriskan på 8 000kr, detta då fastigheten är fullvärdesförsäkrad. Viss kostnad för återuppbyggnad av brandlägenheten kommer att tillkomma, men styrelsen har beslutat att omvandla hyresrättslägenheten till en bostadsrätt för att sedan lägga ut den till försäljning under 2020. Extrastämman har hållits 12 februari 2020 med härledning till branden."

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Annelie Mehlqvist
Anna Andersson
Mikael Nyman
Mattias Gimhag

Roll

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Mattias Carlsson
Martin Nordstrand

Suppleant
Suppleant

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Styrelsen har under perioden från stämman 2019-05-22 haft följande sammansättning

Styrelsemedlem	Roll
Mikael Nyman	Ordförande
Anna Andersson	Sekreterare
Mattias Karlsson	Ledamot
Sanna Tunstig	Ledamot
Viktor Lindholm	Ledamot
Shadi Jalali Heravi	Suppleant
Jenny Räftegård	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Petter Kindlund Certe Revision

Valberedning

Valberedningen består av Victor Holmqvist och Ein Hammarberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-05.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemmar

Föreningen hade 115 (116) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 14 (12) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 383	3 400	3 420	3 391	3 338
Resultat efter finansiella poster	-142	-329	12	-1 126	-231
Soliditet	67%	68%	67%	65%	64%

(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		3 382 572
Rörelsekostnader	-	3 217 004
Finansiella poster	-	307 255
Årets resultat		-141 688
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	922 926
Årets sparande		781 238
Årets sparande per kvm total vta		224

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 810 000	6 110 087	1 687 260	-6 640 724	-329 459
Reservering till fond 2018			583 000	-583 000	
Ianspråktagande av fond 2018				0	
Balanserad i ny räkning				-329 459	329 459
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-141 688
Belopp vid årets slut	58 810 000	6 110 087	2 270 260	-7 553 183	-141 688

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 553 183
Årets resultat	-141 688
	-7 694 871

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	478 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-8 172 871
	-7 694 871

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

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 382 572	3 403 890
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 082 037	-1 576 400
Övriga externa kostnader	Not 3	-94 573	-132 710
Planerat underhåll		0	-702 799
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-117 468	-103 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 926	-921 939
Summa rörelsekostnader		-3 217 004	-3 437 027
Rörelseresultat		165 568	-33 137
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 865	4 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-311 120	-300 864
Summa finansiella poster		-307 255	-296 322
Årets resultat		-141 688	-329 459

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	85 362 711	86 219 361
Inventarier och maskiner	Not 8	156 552	222 825
		<u>85 519 263</u>	<u>86 442 187</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>85 519 263</u>	<u>86 442 187</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 502	24 245
Avräkningskonto HSB Stockholm		981 336	291 487
Övriga fordringar	Not 9	1 298	4 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	127 356	99 274
		<u>1 124 492</u>	<u>419 369</u>
Kassa och bank	Not 11	1 545 882	1 787 965
Summa omsättningstillgångar		<u>2 670 374</u>	<u>2 207 334</u>
Summa tillgångar		<u>88 189 637</u>	<u>88 649 521</u>

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
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	2 270 260	1 687 260
	<u>67 190 347</u>	<u>66 607 347</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-7 553 183	-6 640 724
Årets resultat	-141 688	-329 459
	<u>-7 694 871</u>	<u>-6 970 183</u>
Summa eget kapital	<u>59 495 476</u>	<u>59 637 164</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 26 960 790	27 467 790
	<u>26 960 790</u>	<u>27 467 790</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 570 000	464 000
Leverantörsskulder	174 303	354 841
Skatteskulder	272 752	280 276
Övriga skulder	Not 14 106 811	40 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 609 505	404 614
	<u>1 733 371</u>	<u>1 544 567</u>
Summa skulder	28 694 161	29 012 357
Summa eget kapital och skulder	<u>88 189 637</u>	<u>88 649 521</u>

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-141 688	-329 459
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	922 926	921 939
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>781 238</u>	<u>592 480</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 275	-32 334
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>188 804</u>	<u>312 581</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>954 767</u>	<u>872 727</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-507 000</u>	<u>-464 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-507 000</u>	<u>-464 000</u>
Årets kassaflöde	447 765	408 727
Likvida medel vid årets början	2 079 452	1 640 725
Likvida medel vid årets slut	2 527 218	2 049 452

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,6 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 377 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		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 791 788	2 791 788
	Hyror	373 613	336 780
	Bredband	223 200	223 551
	Övriga intäkter	30 775	51 772
	Bruttoomsättning	<u>3 419 376</u>	<u>3 403 891</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-36 804	0
		3 382 572	3 403 891
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	230 313	290 464
	Reparationer	265 957	87 601
	El	128 701	81 797
	Uppvärmning	496 421	531 198
	Vatten	178 646	57 112
	Sophämtning	58 598	78 646
	Fastighetsförsäkring	50 218	49 978
	Kabel-TV och bredband	242 879	258 444
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	131 591	141 161
	Förvaltningsarvoden	268 479	0
	Övriga driftkostnader	30 235	0
		<u>2 082 037</u>	<u>1 576 400</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 554	10 581
	Administrationskostnader	54 140	86 080
	Extern revision	26 679	18 750
	Konsultkostnader	200	17 299
		<u>94 573</u>	<u>132 710</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	87 384	79 800
	Övriga arvoden	2 000	0
	Sociala avgifter	28 084	22 887
	Övriga personalkostnader	0	493
		<u>117 468</u>	<u>103 179</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	0
	Övriga ränteintäkter	3 865	4 542
		<u>3 865</u>	<u>4 542</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	304 424	297 005
	Övriga räntekostnader	6 696	3 859
		<u>311 120</u>	<u>300 864</u>

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	53 867 386	53 867 386
Anskaffningsvärde mark	39 970 549	39 970 549
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 837 935	93 837 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 618 572	-6 761 913
Årets avskrivningar	-856 653	-856 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 475 225	-7 618 572
Utgående bokfört värde	85 362 711	86 219 361
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	
	64 000 000	
Taxeringsvärde mark - bostäder	0	
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	
Summa taxeringsvärde	98 353 000	
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	463 910	463 910
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463 910	463 910
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-241 085	-175 805
Årets avskrivningar	-66 273	-65 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-307 358	-241 085
Bokfört värde	156 552	222 825
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 298	4 363
	1 298	4 363
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	127 356	99 274
	127 356	99 274

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Kassa och bank		
	SBAB	1 108 199	1 104 406
	Handelsbanken	435 181	680 307
	Swedbank	2 502	3 252
		<u>1 545 882</u>	<u>1 787 965</u>
Not 12	Skulder till kreditinstitut		
		Ränteändr	Nästa års
	Låneinstitut	dag	amortering
	Lånenummer		
	Ränta		
	Belopp		
	Stadshypotek	2020-06-29	100 000
	605574		470 000
	Stadshypotek	2024-06-30	
	605575		0
	Swedbank hypotek	2020-06-17	
	2753134937		
			<u>570 000</u>
		<u>27 530 790</u>	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		26 960 790
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		24 680 790
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	34 787 790	34 787 790
Not 13	Skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld	570 000	464 000
Not 14	Övriga skulder		
	Depositioner	30 000	30 000
	Momsskuld	72 261	2 917
	Övriga kortfristiga skulder	4 550	7 919
		<u>106 811</u>	<u>40 836</u>
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	363 075	291 487
	Övriga upplupna kostnader	246 430	113 127
		<u>609 505</u>	<u>404 614</u>

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

Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

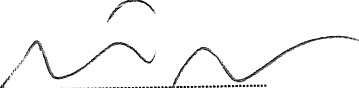
Noter

2019-12-31 2018-12-31

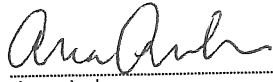
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-03



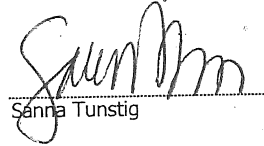
Mikael Nyman



Anna Andersson



Mattias Karlsson



Sanna Tunstig



Viktor Lindholm

Min revisionsberättelse har 2020-05-03 lämnats beträffande denna årsredovisning



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB



CERTE REVISION

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman 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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23s finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 enligt god revisorsred 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 bolagets 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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:

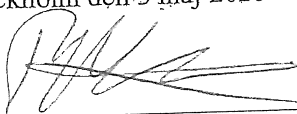
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 3 maj 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor