

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23

Org.nr: 769612-4341

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 med säte i org.nr. 769612-4341 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luxlampan 10	2006-06-30	1938/1941

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	90
2	p-platser	0
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3341
1	lägenheter (hyresrätt)	49
Totalt 101 objekt		3480

Föreningens lägenheter fördelas på: 76 st 1 rok, 16 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Axel Eriksson	Ledamot	2021-07-18	2022-12-31
Tina Sundlöf	Ordförande	2021-07-18	
Sanna Tunstig	Ledamot	2019-05-22	2022-06-15
Sofia Palmgren	Ledamot	2021-07-18	
Ian Savchenko	Ledamot	2022-06-15	
Jennie Sundberg	Ledamot	2022-06-15	
Jennie Sundberg	Suppleant	2020-06-02	2022-06-15
Elin Hammarberg	Suppleant	2022-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Axel Eriksson och Tina Sundlöf

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Tina Sundlöf, Axel Eriksson, Sanna Tunstig, Sofia Palmgren.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Petter Kindlund utsedd revisor hos Certe Revision AB.

Valberedningen tillsattes efter föreningstämman (dvs 2023) och består av Cecilia Frode och Mohammad Joweini.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 15 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-09-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Balkongundersökningen fortsatte
2021	Underhåll av föreningens mark, framsida entréer
2021	Polering av marmorgolv och ny ytbeläggning trappsteg i trapphus 21/23
2021	Ny elmätare i 23:an
2021	Balkongbesiktning
2021	Radonmätning
2021	Stamspolning
2021	Ovk godkänd
2020	Port 23: återstående saneringsarbete efter brand
2020	Port 21 och 23: en taköversyn har genomförts
2020	Port 23: renovering av 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 vindsutrymme
2016	Renovering av korridor till tvättstugan på Strålgatan 21
2016	Utökning av cykelrum på Strålgatan 23 med ca 15 kvm
2016	Installation av två nya hissar
2015	Komplettering av passersystem
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

I underhållsplanen under de närmaste 5 åren finns följande åtgärder

Årtal	Ändamål
2024-2025	Balkongrenovering
2026	Dränering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 111 och under året har det tillkommit 19 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	273	165	68	224	372
Skuldsättning, kr/kvm	6 691	6 855	7 747	7 911	8 026
Räntekänslighet, %	8	8	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	217	210	200	231	193
Driftskostnad, kr/kvm	637	770	837	659	521
Årsavgifter, kr/kvm	844	842	836	836	836
Totala intäkter, kr/kvm	985	994	974	973	979
Nettoomsättning, tkr	3 416	3 458	3 390	3 383	3 404
Resultat efter finansiella poster, tkr	135	-404	-816	-142	-329
Soliditet, %	72	71	68	67	67

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	59 404 000	0	0	59 404 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 356 087	0	0	8 356 087
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 147 072	450 019	0	3 597 091
S:a bundet eget kapital, kr	70 907 159	450 019	0	71 357 178
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 387 601	-853 853	0	-10 241 455
Årets resultat, kr	-403 834	403 834	135 040	135 040
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 791 435	-450 019	135 040	-10 106 415
S:a eget kapital, kr	61 115 724	0	135 040	61 250 763

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 581 000 kr samt ianspråktagande skett med 130 981 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 791 436
Årets resultat, kr	135 040
Reservation till underhållsfond, kr	-672 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	21 510
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 306 886

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 306 886

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 416 316	3 457 958
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 067 705	-2 612 163
Övriga externa kostnader	Not 3	-52 387	-81 156
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-118 147	-118 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 922	-848 693
Summa rörelsekostnader		-3 032 161	-3 660 158
Rörelseresultat		384 155	-202 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	11 242	749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-260 357	-202 383
Summa finansiella poster		-249 115	-201 634
Årets resultat		135 040	-403 834

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 006 208	83 776 124
Inventarier och maskiner	Not 8	0	24 007
		<u>83 006 208</u>	<u>83 800 131</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 006 208</u>	<u>83 800 131</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 420	13 304
Övriga fordringar	Not 9	826 249	691 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	188 230	83 742
		<u>1 023 899</u>	<u>788 280</u>
Kassa och bank	Not 11	1 339 099	1 330 309
Summa omsättningstillgångar		<u>2 362 998</u>	<u>2 118 589</u>
Summa tillgångar		<u>85 369 206</u>	<u>85 918 720</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	67 760 087	67 760 087
Yttre underhållsfond	<u>3 597 091</u>	<u>3 147 072</u>
	71 357 178	70 907 159
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 241 455	-9 387 601
Årets resultat	<u>135 040</u>	<u>-403 834</u>
	-10 106 415	-9 791 436
Summa eget kapital	<u>61 250 763</u>	<u>61 115 723</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>19 964 453</u>	<u>17 784 453</u>
	19 964 453	17 784 453
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 3 320 000	6 070 000
Leverantörsskulder	102 620	23 676
Skatteskulder	293 014	275 644
Övriga skulder	Not 14 32 736	52 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>405 621</u>	<u>597 135</u>
	4 153 990	7 018 543
Summa skulder	<u>24 118 443</u>	<u>24 802 996</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>85 369 206</u>	<u>85 918 720</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	135 040	-403 834
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	793 922	848 693
Kassaflöde från löpande verksamhet	928 962	444 858
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 617	100 836
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-114 553	-263 372
Kassaflöde från löpande verksamhet	711 792	282 323
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-570 000	-3 106 337
Inbetalda insatser	0	2 840 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-570 000	-266 337
Årets kassaflöde	141 792	15 986
Likvida medel vid årets början	2 020 997	2 005 011
Likvida medel vid årets slut	2 162 789	2 020 997

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

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 med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. 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 styrelsen.

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 1 519 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 820 132	2 813 822
Hyror	341 726	344 144
Bredband	223 200	222 600
Övriga intäkter	70 262	125 692
Bruttoomsättning	<u>3 455 320</u>	<u>3 506 258</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-39 004	-48 300
	3 416 316	3 457 958
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	238 911	373 918
Reparationer	238 783	624 703
El	113 087	92 448
Uppvärmning	531 237	538 097
Vatten	109 156	99 246
Sophämtning	71 338	71 657
Fastighetsförsäkring	56 348	53 388
Kabel-TV och bredband	161 435	171 864
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	153 764	139 217
Förvaltningsarvoden	316 637	281 289
Övriga driftkostnader	55 499	35 356
Planerat underhåll	21 510	130 981
	<u>2 067 705</u>	<u>2 612 163</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 230	6 853
Administrationskostnader	16 658	9 068
Extern revision	27 500	7 229
Konsultkostnader	0	58 006
	<u>52 387</u>	<u>81 156</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	89 900	87 900
Övriga arvoden	0	2 000
Sociala avgifter	28 247	28 247
	<u>118 147</u>	<u>118 147</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	352	477
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Övriga ränteintäkter	10 887	272
	<u>11 242</u>	<u>749</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	255 520	199 143
Övriga räntekostnader	4 838	3 240
	<u>260 357</u>	<u>202 383</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
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	-10 061 811	-9 279 392
Årets avskrivningar	-769 916	-782 420
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 831 727	-10 061 811
Utgående redovisat värde	83 006 208	83 776 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 200 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 100 000	353 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	151 000 000	64 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	153 000	0
Summa taxeringsvärde	198 453 000	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	-439 904	-373 631
Årets avskrivningar	-24 006	-66 273
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 910	-439 904
Bokfört värde	0	24 007
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 559	546
Avräkningskonto HSB Stockholm	823 690	690 688
	826 249	691 234
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	188 230	83 742
	188 230	83 742

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

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Kassa och bank					
	SBAB	1 123 811	1 111 524			
	Handelsbanken	215 288	216 783			
	Swedbank	0	2 002			
		1 339 099	1 330 309			
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
		Villkorsändr	Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	dag	Belopp	amortering
	Stadshypotek AB	605575	0,90%	2024-06-30	6 391 337	470 000
	Stadshypotek AB	651120	0,88%	2025-06-30	11 393 116	100 000
	Stadshypotek AB	768542	4,04%	2025-06-30	2 750 000	0
	Stadshypotek AB	768543	3,48%	2023-03-30	2 750 000	0
					23 284 453	570 000
						20 434 453
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 964 453
	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				3 320 000	6 070 000
					3 320 000	6 070 000
Not 14	Övriga skulder					
	Depositioner				30 000	30 000
	Momsskuld				2 736	22 088
	Inre fond				0	0
					32 736	52 088
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				4 290	1 056
	Förutbetalda hyror och avgifter				265 794	340 559
	Övriga upplupna kostnader				135 537	255 520
					405 621	597 135

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

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Tina Sundlöf

.....
Sofia Palmgren

.....
Ian Savchenko

.....
Jennie Sundberg

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Petter Kindlund
Auktoreserad revisor
Certe Revision AB
Av föreningen vald revisor

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 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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 2022 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 *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.

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TINA SUNDLÖF

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 15:43:52



SOFIA PALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 20:19:52



IAN SAVCHENKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 16:55:16



JENNIE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 22:09:31



PETTER KINDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 14:03:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Strålgatan 21-23 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETTER KINDLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 14:02:52

