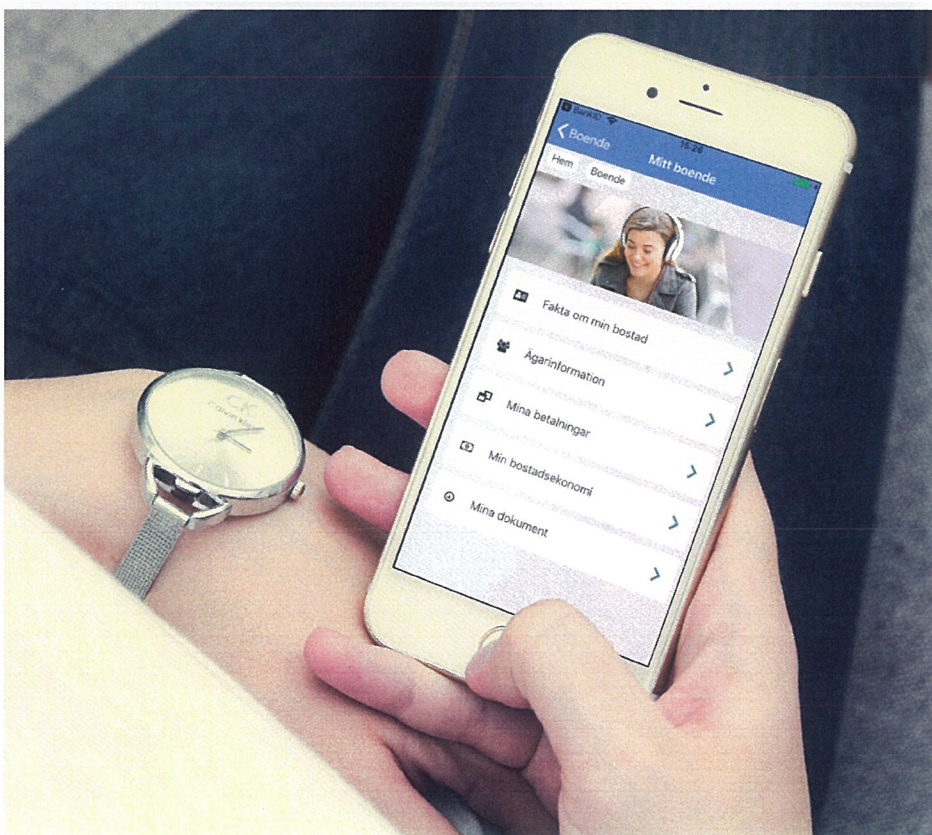
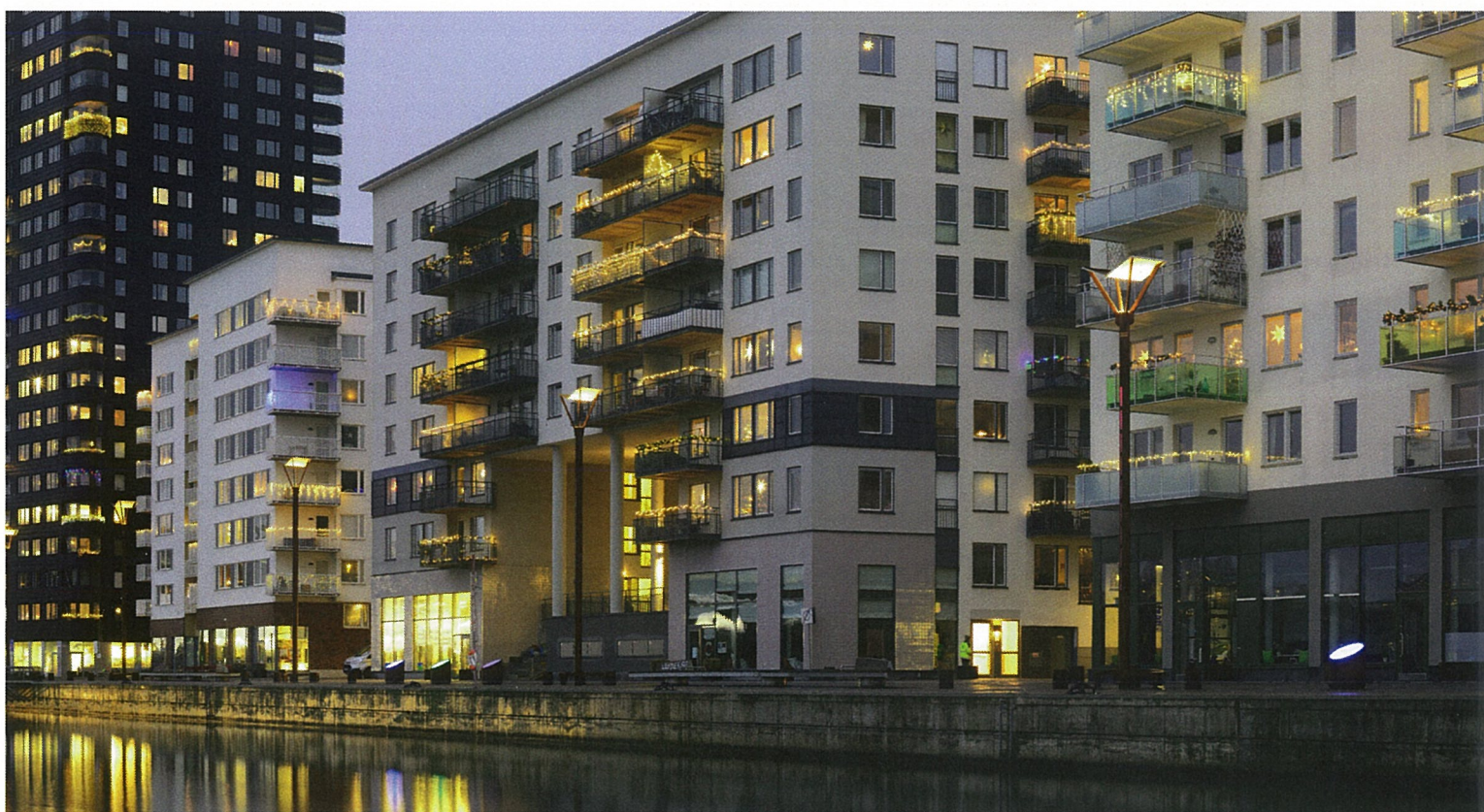




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Jordgubben 21



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Jordgubben 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-11-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sofia Helena Skötte	Ordförande
Madeleine Christina Bolander	Sekreterare
Klas Vilhelm Heggemann	Ledamot
Erik Göran Mattias Klintefors	Ledamot
Anders Göran Wilhelm Stenudd	Ledamot

Oskar Bertil Andersson	Suppleant
Anna Stina Helena Bjureld Gorbow	Suppleant
Fredrik Hellstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Hagsten	Ordinarie Extern	Grant Thornton
---------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jordgubben 21	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

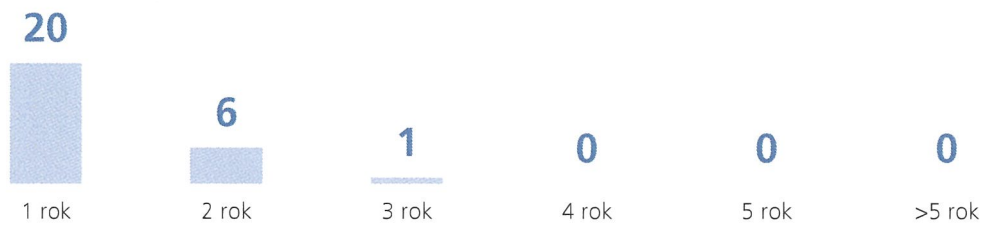
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1953.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 409 m², varav 1 266 m² utgör lägenhetsyta och 143 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förvaring	147 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Hobbyrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takmålning	2016	Takmålning och uppsättande av snöreglage.
Renovering av hyreslokal	2011	Målning av golv, byte av kök
Tätning av avloppsstammar på vinden	2011	Rördragning och tätning av avloppsstammar på vinden
Byte av termostater	2011 - 2012	Byte av termostater i respektive lägenhet, slutförs under början av 2012
energideklaration	2010	Energideklaration genomförd under året med resultat medelförbrukning
Obligatorisk ventilationskontroll	2010	OVK genomförd med resultat godkänd
Uppfräschning av terrass	2009	Klinker på lagts på golvet
Gårdsrenovering	2009	Innergården har tillsammans med övriga föreningar runt gården renoverats
Installation av bredband	2008	Nyinstallation av bredband
Omputsning av fasad	2006	Viss putsning genomfördes våren 2006
Elstambyte	2005	Elstambyte genomfört under våren 2005
Rörstambyte	2005	Samtliga stammar bytta våren 2005
Omläggning av tak	1990	Troligtvis. Taket målades om år 2000.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK		OVK genomfördes under år 2016.
Sopsug		Två lägenheter kvar att åtgärda. Ej tidsbestämt. För närvarande fungerar denna utmärkt. Föreningen har i tidigare ÅR påvisat behov av en sopsug. Vi avvaktar nya regler för avfallshantering.
Fasad		Ej tidsbestämt. På sikt skall fasadrenovering genomföras. Mindre lagningar genomfördes 2016.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

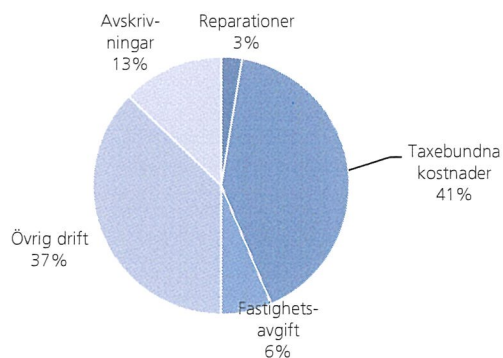
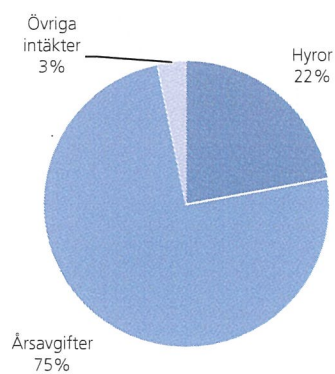
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms stadsnät
Internet uppkopplingstyp	Bredband 100/100
Teknisk förvaltning/städ	ISS Fastighetsägare AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 888 859	1 777 727
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	801 833	772 784
Finansiella intäkter	7 875	7 906
Ökning av kortfristiga skulder	12 919	0
	822 628	780 690
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	612 482	629 867
Finansiella kostnader	0	2
Ökning av kortfristiga fordringar	31 659	29 195
Minskning av kortfristiga skulder	0	206 940
	644 141	866 003
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 067 346	1 888 859
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	178 486	111 132

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	473	473	473	473
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 238	1 215	1 215	1 179
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	148	145	141	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	17	16
Soliditet (%)	98	99	96	96
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	15	58	-105
Nettoomsättning (tkr)	776	773	773	768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 266 m² bostäder och 143 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	4 167 414	0	0	4 167 414
Upplåtelseavgifter	4 972 614	0	0	4 972 614
Fond för yttre underhåll	1 107 868	147 177	0	960 691
S:a bundet eget kapital	10 247 896	147 177	0	10 100 719
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 773 738	-147 177	15 356	-2 641 917
Årets resultat	106 399	106 399	-15 356	15 356
S:a ansamlad förlust	-2 667 339	-40 778	0	-2 626 561
S:a eget kapital	7 580 557	106 399	0	7 474 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	106 399
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 626 561
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-147 177
summa balanserat resultat	-2 667 339

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 667 339

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	775 997	772 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 836	0
Summa rörelseintäkter		801 833	772 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-509 725	-537 532
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 757	-92 335
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 827	-135 466
Summa rörelsekostnader		-703 309	-765 333
RÖRELSERESULTAT		98 524	7 451
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 875	7 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2
Summa finansiella poster		7 875	7 905
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 399	15 356
ÅRETS RESULTAT		106 399	15 356

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 375 537	5 463 429
Maskiner	Not 9	4 995	7 930
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 380 532	5 471 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 383 332	5 474 158
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 014 053	822 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 312	7 648
Summa kortfristiga fordringar		1 032 373	829 991
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 280 751	1 272 987
Summa kassa och bank		1 280 751	1 272 987
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 313 124	2 102 978
SUMMA TILLGÅNGAR		7 696 455	7 577 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 140 028	9 140 028
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 107 868	960 691
Summa bundet eget kapital		10 247 896	10 100 719
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 773 738	-2 641 917
Årets resultat		106 399	15 356
Summa fritt eget kapital		-2 667 339	-2 626 561
SUMMA EGET KAPITAL		7 580 557	7 474 158
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		49 622	39 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	66 276	63 417
Summa kortfristiga skulder		115 898	102 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 696 455	7 577 137

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	75 år	75 år
Balkong/terrass	10 år	10 år
Maskiner	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	598 958	598 958
Hyror lokaler	177 013	173 795
Öresutjämning	26	31
	775 997	772 784

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Övriga intäkter	25 836	0
	25 836	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 662	41 072
	Fastighetsskötsel beställning	0	986
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	34 538
	Städning entreprenad	31 186	30 592
	Hissbesiktning	1 819	1 721
	Gård	883	3 361
	Serviceavtal	10 634	10 163
	Förbrukningsmateriel	457	494
		76 641	122 927
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 031	4 667
	Sophantering/återvinning	4 420	0
	Entré/trapphus	4 225	0
	Lås	525	0
	VVS	7 358	2 272
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 700
	Elinstallationer	988	0
	Hiss	0	1 465
		18 547	11 104
	Taxebundna kostnader		
	El	32 505	31 243
	Värme	207 970	204 413
	Vatten	25 937	25 476
	Sophämtning/renhållning	20 495	19 908
		286 907	281 040
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 099	27 579
	Kabel-TV	4 726	4 637
	Bredband	45 036	45 036
		81 861	77 252
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 769	45 209
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	509 725	537 532
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	36 625	25 625
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	0	2 840
	Fritids- och trivselkostnader	885	0
	Förvaltningsarvode	59 860	58 035
	Administration	231	1 175
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 660
		102 757	92 335

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
--------------	-------------------	------	------

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
--------------	---------------	------	------

Byggnad	9 803	9 803
Förbättringar	78 089	122 727
Maskiner	2 935	2 935
	90 827	135 466

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
--------------	--------------------	------------	------------

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	8 535 082	8 535 082
Utgående anskaffningsvärde	8 535 082	8 535 082

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 071 653	-2 939 122
Årets avskrivningar enligt plan	-87 892	-132 531
Utgående avskrivning enligt plan	-3 159 545	-3 071 653

Planenligt restvärde vid årets slut	5 375 537	5 463 429
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	909 340	909 340

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 059 000	12 311 000
Taxeringsvärde mark	34 000 000	22 000 000
	49 059 000	34 311 000

Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 200 000	33 400 000
Lokaler	859 000	911 000
	49 059 000	34 311 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 700	58 700
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	58 700	58 700
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-50 770	-47 836
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 934	-2 934
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 704	-50 770
	Redovisat restvärde vid årets slut	4 996	7 930
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 575	13 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 575	13 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 575	-13 575
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 575	-13 575
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	212 034	190 487
	Skattefordran	15 424	15 984
	Klientmedel hos SBC	786 595	615 872
		1 014 053	822 343
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Städning	7 846	7 648
	Fastighetsskötsel	10 466	0
		18 312	7 648

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	960 691	661 313
	Reservering enligt stadgar	147 177	299 378
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 107 868	960 691

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vatten	4 334	0
	Sophämtning	3 420	0
	Avgifter och hyror	58 522	63 417
		66 276	63 417

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 29/4 2020



Sofia Helena Skötte
Ordförande



Madeleine Christina Bolander
Sekreterare



Klas Wilhelm Heggemann
Ledamot



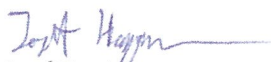
Erik Göran Mattias Klintefors
Ledamot



Anders Göran Wilhelm Stenudd
Ledamot

V&R-revisionsberättelse har lämnats den
Grant Thornton Sweden AB

6/5 2020



Josef Hagstén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jordgubben 21
Org.nr. 716417-6278

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 21 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fasta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jordgubben 21 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 6 maj 2020

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE