

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 stampolning 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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-12. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

Stämman behandlade en förfrågan från styrelsen om ett extra arvode till ordföranden Mikael Nyman på 30 000 kronor + sociala avgifter, för det extra arbetsbelastningen i samband med branden i september 2019. Alternativet hade varit att låta extern part göra arbetet, vilket hade kostat mer. Stämman biföll styrelsens förfrågan.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-27 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2020-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|---------------------|-------------|
| Mikael Nyman | Ordförande |
| Anna Andersson | Sekreterare |
| Mattias Karlsson | Ledamot |
| Tina Sundlöf | Ledamot |
| Sanna Tunstig | Ledamot |
| Shadi Jalali Heravi | Suppleant |
| Mathias Gimhag | Suppleant |
| Jennie Sundberg | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Petter Kindlund Certe Revision

Valberedning

Valberedningen består av Elin Hammarberg och Victor Holmqvist.

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-07-01.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 112 (115) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 22 (14) överlåtelser skett.

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 | | | | 3 500 | 4 550 |
| | | | | | <u>69 506</u> | <u>106 811</u> |
| Not 15 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 2 038 | 0 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 385 862 | 363 075 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 377 831 | 246 430 |
| | | | | | <u>765 731</u> | <u>609 505</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


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

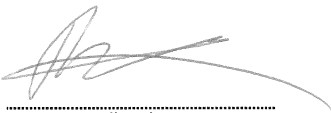

Anna Andersson


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. 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 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 *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 den 28 april 2021



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor