

Årsredovisning

Brf Strålgatan

Org.nr: 769619-6208

2023



Denna årsredovisning har upprättats av styrelsen i Brf Strålgatan i samarbete med
Persson & Bergström Förvaltning AB - www.pbforvaltning.se



Styrelsen för Brf Strålgatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Strålgatan registrerades den 2008-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket den 2019-03-15 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-01-21.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fakta om föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Rensnålen 5 med adress Strålgatan 8 i Stockholms kommun. Fastigheten förvärvades den 7 juni 2011. På fastigheten finns ett flerbostadshus med åtta våningsplan. Flerbostadshuset byggdes 1939 och har värdeår 1939.

Föreningen har under 2017-2019 genomfört om- och tillbyggnad av fastigheten vilket kortfattat omfattat nybyggnad av 3 st lägenheter på vindsplan, nybyggnad av 3 st lägenheter på bottenplan, delning av en större lägenhet om ca 140 kvm till 3 st mindre lägenheter på plan 6 tr samt ombyggnad av bottenplan med bl a inredning av lägenhetsförråd och omdisponering tvättstuga och cykelrum. Den totala uthyrbara ytan efter om- och tillbyggnad uppgår till 2 076 kvm och avser 51 st bostadslägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa.

Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenheter

Föreningen upplåter 50 st lägenheter med bostadsrätt och 1 st lägenheter med hyresrätt.

Bostadslägenheternas fördelning framgår enligt följande.

1 rok	35 st	1 221 kvm
2 rok	15 st	772 kvm
<u>3 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>83 kvm</u>
Sa	51 st	2 076 kvm
Varav hyreslgh	1 st	68 kvm

Teknisk status

Föreningen har efter genomförd om- och tillbyggnad av fastigheten 2019 upprättat en underhållsplan som stäcker sig från 2020 och fram till 2039.

Nedanstående underhåll har genomförts eller planeras.

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>
Rörinfodring av avloppssystem.	2014
Ny tvättstuga inkl maskiner och utrustning.	2017
Nytt cykelrum.	2017
Nya lägenhetsförråd inkl troax galler.	2017
Byte av låssystem.	2017
Installation av passer- och tvättbokningssystem.	2017
Installation av nya tappvattenledningar till gemensamma utrymmen och lägenheter.	2017
Installation av ny undercentral för fjärrvärme inkl styr- & reglerutrustning.	2017
Installation av nya stam- och radiatorventiler till värmesystemet inkl injustering.	2017
Installation av ny elservisledning inkl fördelningscentral till fastigheten.	2017
Installation av ny fastighetscentral inkl nya elledningar, brytare och belysning i gemensamma utrymmen.	2017
Installation av nya 3-fasledningar inkl mätartavlor och gruppcentraler till lägenheter.	2017
Installation av nytt bredbandsnät till lägenheter.	2017
Installation av nytt undertak i trapphus.	2018
Byte av belysning i trapphus.	2018
Installation av ny hiss från plan bv till 7 tr.	2018
Byte av yttertak.	2019
Byte av entréport.	2019
Målning av trapphus.	2019
Installation av 8 st nya takfläktar inkl styr & reglerutrustning och injustering av ventilationssystemet.	2019
Underhållsspolning av avloppssystemet.	2019
Energideklaration	2021
Renovering av fönster	2022
Nytt sopskåp anpassat för matavfallssortering	2023

<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>
Renovering av tvättstugan / byte av torktumlare	2024
Renovering av hiss	2024
Tätning av takterass	2024
Renovering av balkonger	2030

Förvaltning

Förvaltningsavtal avseende ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tecknats med Persson & Bergström Förvaltning AB.

Medlemsinformation

Medlemmar, upplåtelser och överlåtelse

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 50 st.

Under året har 8 st överlåtelse med bostadsrätt skett helt eller delvis av föreningens medlemslägenheter.

Föreningens medlemsantal har under året förändrats enligt följande.

Antal medlemmar vid årets ingång:	62 st
Nya medlemmar under året:	8 st
Avgående medlemmar under året:	- 9 st
Antal medlemmar vid årets utgång:	61 st

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Joanna Berg Havring	ledamot och ordförande
Henric Salla	ledamot
Jessica Tagebrand	ledamot
Joakim Langelaar	Suppleant

Revisor

Till revisor på stämman valdes Petter Kindlund vid Certe Revision AB.

Valberedning

Till valberedning på stämman valdes Stefan Askerud

Stämmor och sammanträden

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 24 maj 2023.

Styrelsen har under året avhållit 10 st protokollförda möten.

Händelser under räkenskapsåret

Lägenhet

Föreningen har under året sålt en hyresrätt, utöver detta inga väsentliga händelser.

Under året har föreningen arbetat med flera frågor för att förbättra för medlemmarna i föreningen så som rensning av cykelförrådet, installation av nya sopkärl för matfallssortering samt inlett en utredning för att förbättra driftsäkerheten för föreningens hiss m.m

Bokföringsjusteringar

En rättning av tidigare års avskrivningar har utförts under 2023, vilket påverkat resultatet positivt med ca 164 kkr 2023.

I samband med byggnationen av lägenheterna på vinden så uppstod en tvist om betalning av en faktura som föreningen bestred. Föreningen har i samband med bokslutet 2023 bedömt att skulden inte kommer att regleras och bokat bort leverantörsskuld och motsvarande fordran på motparten, vilket varken påverkar resultatet eller kassaflödet 2023.

Årsavgifterna

Årsavgifterna höjdes med 15 % den 1 januari 2023.

Händelser efter räkenskapsåret

Arbetet med hissen har slutförts under första kvartalet med ett gott resultat. Under andra kvartalet kommer också förbättringar av föreningens tvättstuga att göras.

Resultatsammanfattning

Föreningens resultat

Föreningens resultat för år 2023 är -385 kkr (föregående år -1002 kkr). Resultatet är en förbättring i förhållande till föregående år med 617 kkr. Föreningens avskrivningar ingår i resultatet med -407 kkr vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens lån

Föreningen har under verksamhetsåret amorterat 4 050 kkr på föreningens lån. Föreningen hade vid årets utgång lån på 13 950 kkr. Föreningens medelränta under året har varit ca 3,84 %. Föreningens belåningsgrad uppgår till 6 947 kr per kvm bostadsrättsyta.

Föreningens kassaflöde

Föreningens kassa var vid årets ingång ca 2 176 kkr. Vid årets utgång var föreningens kassa ca 2 873 kkr. Kassaflödet har under året ökat med ca 697 kkr justerat för kortfristiga skulder, fordringar och amorteringar.

Belåningsgrad - föreningens hyresrätter

Vid värdering av föreningens belåningsgrad bör hänsyn tas till att föreningen innehar 1 st lägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Den sammanlagda ytan av hyresrätten uppgår till 68 kvm och innebär ett betydande marknadsvärde vid en framtida avyttring som kommer att påverka att belåningsgraden i föreningen minskar.

Flerårsöversikt

(Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 026	1 825	1 796	1 782
Resultat efter finansiella poster	-385	-1 002	-4	-385
Soliditet (%)	84	78	78	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	941	836	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	89	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-6 720	-8 671	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-6 947	-9 240	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	63	278	0	0
Räntekänslighet (%)	-7	-11	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	223	197	0	0

Vissa nyckeltal har endast jämförelsetal från 2022 detta då inga jämförelsetal för 2021 och 2020 är uträknade.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har i dagsläget positivt kassaflöde, dolda tillgångar i hyresrätt kommer föreningen tillgodo i framtiden.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 355 368	23 398 214	1 387 876	-11 925 507	-1 002 251	72 213 700
Ökning av insatskapital	1 854 235	2 810 765				4 665 000
Fond för yttre underhåll			215 719	-215 719		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 002 251	1 002 251	0
Årets resultat					-385 270	-385 270
Belopp vid årets utgång	62 209 603	26 208 979	1 603 595	-13 143 477	-385 270	76 493 430

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 143 477
årets förlust	-385 270
	-13 528 747
behandlas så att till yttre reparationsfond avsättes	215 719
i ny räkning överföres	-13 744 466
	-13 528 747

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2, 3	2 026 303	1 825 380
Övriga intäkter	4	3 602	24
Summa rörelseintäkter		2 029 905	1 825 404
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	5, 6, 7, 8, 9, 10	-1 232 360	-1 934 707
Övriga externa kostnader	11	-109 289	-48 917
Personalkostnader	12	-52 568	-54 678
Av- och nedskrivningar av byggnad och installationer		-407 412	-603 972
Summa rörelsekostnader		-1 801 629	-2 642 274
RÖRELSERESULTAT		228 276	-816 870
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13	482	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-614 028	-185 502
Summa finansiella poster		-613 546	-185 381
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-385 270	-1 002 251
ÅRETS RESULTAT		-385 270	-1 002 251

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	88 170 055	88 577 467
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 170 055	88 577 467
Summa anläggningstillgångar		88 170 055	88 577 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		356 937	337 019
Övriga fordringar		92	1 521 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 859	44 240
Summa kortfristiga fordringar		403 888	1 902 442
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 872 676	2 175 953
Summa kassa och bank		2 872 676	2 175 953
Summa omsättningstillgångar		3 276 564	4 078 395
SUMMA TILLGÅNGAR		91 446 619	92 655 862

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 209 603	60 355 368
Upplåtelseavgifter		26 208 979	23 398 214
Fond för yttre underhåll		1 603 595	1 387 876
Summa bundet eget kapital		90 022 177	85 141 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 143 478	-11 925 508
Årets resultat		-385 270	-1 002 251
Summa fritt eget kapital		-13 528 748	-12 927 759
Summa eget kapital		76 493 429	72 213 699
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17		
	18	13 780 000	0
Summa långfristiga skulder		13 780 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		170 000	18 000 000
Leverantörsskulder		167 736	1 636 593
Skatteskulder		167 208	151 878
Övriga skulder		2 346	2 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	665 900	651 346
Summa kortfristiga skulder		1 173 190	20 442 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 446 619	92 655 862

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-385 270	-1 002 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		407 412	603 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 142	-398 279
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-19 918	-36 258
Förändring av kortfristiga fordringar		29 988	39 290
Förändring av leverantörsskulder		19 626	-4 208
Förändring av kortfristiga skulder		29 884	67 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 722	-331 809
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-4 050 000	0
Medlemsinsatser		4 665 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		615 000	0
Årets kassaflöde		696 722	-331 809
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 175 953	2 507 762
Likvida medel vid årets slut		2 872 675	2 175 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I årets årsredovisning har noterna förtydligats, gentemot tidigare år, så att läsaren på ett lättare sätt skall kunna se/förstå hur föreningens intäkter/kapital har använts

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Hyror

	2023	2022
Hyresintäkter, bostäder	105 296	156 615
	105 296	156 615

Not 3 Årsavgifter

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 888 542	1 628 865
Årsavgifter, tillägg	32 464	39 900
	1 921 006	1 668 765

Not 4 Övriga intäkter

	2023	2022
Öresutjämning	19	24
Övriga intäkter	3 584	
	3 603	24

Not 5 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	169 669	163 651
Trädgårdsskötsel	2 287	2 156
Snöröjning och sandning	14 284	3 765
Städning, extra debitering över avtal	13 562	0
Obligatoriska myndighetsbesiktningar	1 663	3 788
Serviceavtal, hissanläggningar	6 276	5 643
Övriga besiktningar	28 334	34 413
	236 075	213 416

Not 6 Felavhjälpande underhåll (reparationer)

	2023	2022
Reparation av bostäder	0	9 521
Reparation av gemensamma utrymmen	24 238	-1 104
Reparation av installationer	151 005	120 922
Reparation av huskropp utvändigt	0	808
Reparation av markytor	0	5 652
Reparation av skada (vatten, brand mm)	2 580	20 862
	177 823	156 661

Not 7 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll av gemensamma utrymmen	76 026	0
Periodiskt underhåll av installationer	0	47 469
Periodiskt underhåll av huskropp, utvändigt	18 563	927 500
Periodiskt underhåll, övrigt	13 911	0
	108 500	974 969

Not 8 Taxebundna kostnader

	2023	2022
El	52 186	44 582
Uppvärmning (värme)	338 559	303 356
Vatten och avlopp	71 693	60 708
Avfall	43 421	33 876
	505 859	442 522

Not 9 Övriga driftkostnader

	2023	2022
Försäkringskostnader	97 670	89 705
Förhandlingsersättning till hyresgästföreningen	417	417
Kabel-TV, tjänster (kollektivt)	16 276	14 711
	114 363	104 833

Not 10 Fastighetsskatt

	2023	2022
Kommunal fastighetsavgift, bostäder	89 739	42 305
	89 739	42 305

Not 11 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	660	0
Datorutrustning och programvara	0	2 470
Förbrukningsmaterial	2 962	613
Telekommunikation (fastighet)	2 419	742
Datakommunikation (fastighet)	5 978	5 029
Kreditupplysning	875	250
Revisionsarvodet - externt	23 125	22 625
Övriga förvaltningskostnader, administration	69 085	12 310
Bankkostnader	3 384	4 878
Övriga externa kostnader	800	0
	109 288	48 917

Not 12 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	40 000	40 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	12 568	12 568
Möteskostnader	0	2 000
Övriga styrelseomkostnader	0	110
Totalt	52 568	54 678

Not 13 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	482	121
	482	121

Not 14 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	612 402	184 657
Räntekostnader, leverantörsskulder	92	0
Räntekostnader, skattekonto	1 326	291
Övriga finansiella kostnader	300	554
	614 120	185 502

Not 15 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 250 491	93 250 491
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 250 491	93 250 491
Ingående avskrivningar	-4 673 024	-4 069 052
Årets avskrivningar	-407 412	-603 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 080 436	-4 673 024
Utgående redovisat värde	88 170 055	88 577 467
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	58 000 000	58 000 000
	87 000 000	87 000 000
Bokfört värde byggnader	52 040 795	52 448 207
Bokfört värde mark	36 129 260	36 129 260
	88 170 055	88 577 467

Not 16 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 820	186 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 820	186 820
Ingående avskrivningar	-186 820	-186 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 820	-186 820
Utgående redovisat värde	0	0

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 621960 4,770 % ränteändringsdag 2024-03-01	2 985 000	3 000 000
Stadshypotek 621961 4,770 % ränteändringsdag 2024-03-01	2 965 000	7 000 000
Stadshypotek 604774 4,630 % ränteändringsdag 2024-02-29	8 000 000	8 000 000
Kortfristig del av långa skulder	-170 000	-18 000 000
	13 780 000	0

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 420 000	39 420 000
	39 420 000	39 420 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott kunder	7 234	6 030
Ränta Stadshypotek	54 759	42 731
Avgift Handelsbanken	106	124
Revisionsarvode	23 125	23 750
Föraviserade hyresintäkter	502 467	506 483
Ellevio	2 616	2 512
Arvode inkl sociala	52 568	52 568
Stockholm vatten	18 572	17 148
Hissen	2 194	0
Fortum	2 259	0
	665 900	651 346

Stockholm 2024 -

Joanna Berg Havring
Ledamot och ordförande

Henric Salla
Ledamot

Jessica Tagebrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor
Certe Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Strålgatan

Org.nr 769619-6208

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Strålgatan för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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