

# Årsredovisning 2020

## Brf Ströva i Sundbyberg

Org nr 769632-7274

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg, med säte i Sundbyberg kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 7 juni 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 15 augusti 2016.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 augusti 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Hästskon 1 och Hästskon 2 i Sundbyberg kommun.

Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med 101 bostadsrätter samt en gemensamhetslokal. Föreningen har 77 parkeringsplatser i garage.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 987 kvm och lokalarean (LOA) är ca 75 kvm.

Vid räkenskapsårets slut är alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st      1 rum och kök

62 st      2 rum och kök

7 st       3 rum och kök

20 st     4 rum och kök

101 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 26 februari 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen har för avsikt att bli delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende en lekplats. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Etcon Fastighetsteknik AB.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Danielsson Hugo Leifman Andreas Stjernlöf Muamer Vrana Elmedina Bajramovic	ordförande
Suppleanter	Niklas Löfgren Sebastian Abram Filip Windlert Shamiram Yakob	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 11 (8) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte.

### Valberedning

Sammanställande	Ida Gudmundson Caroline Handfast
-----------------	-------------------------------------

### Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson - Auktorierad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

### Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara två prisbasbelopp (2x 47 400 kr) exklusive sociala avgifter. Föreningen har inte haft några anställda och löner och ersättningar har inte utbetalats. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

### Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Även i år sker enligt ekonomisk plan.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 25 maj 2018 och registrerats hos Bolagsverket den 18 juni 2018.  
Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 juni 2018.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet för Hästskon 2 är 129 879 000 kr varav byggnadsvärdet är 93 879 000 kr och markvärdet är 36 000 000 kr, värdeår är 2019. Taxeringsvärdet för Hästskon 1 är 49 569 000 kr, varav byggnadsvärdet är 35 569 000 kr och markvärdet är 14 000 000 kr. Bostadslägenheter är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift, statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen arbetar proaktivt för att förbättra säkerheten i fastigheten, bland annat har det monterats brytskydd på dörrarna i respektive port.

Amorteringsplanen har ändrats, den årsvisa amorteringen är 1,5 Mkr i stället för tidigare 1,2 Mkr.

I fastigheten finns det ett pingisrum som medlemmarna kan ta del av.

Uthyrningslägenheten kan användas mer än bara en övernattningslägenhet. Bland annat har Tv och ljudanläggning köpts in för eventuella biokvällar, barnkalas med mera.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 134 (76) medlemmar vid räkenskapsårets början och 137 (134) medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 12 (71) medlemmar tillträtt samt 9 (13) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 11 (91) bostadsrätter överlåtits.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp. Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning, tkr	5 155	3 214	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 873	-1 031	0	0
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 768	1 396	0	0
Soliditet (%)	76,8	76,6	28,7	100,0
Fastighetslån kr/kvm	15 157	15 395	0	0
Årsavgifter kr/kvm	709	709	0	0

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkning från den 1 maj till den 31 december 2019.

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	307 365 000	31 493	0	-1 031 086	306 365 407
Disposition av föregående års resultat:		179 610	-1 210 696	1 031 086	0
Årets resultat				-1 872 548	-1 872 548
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>307 365 000</b>	<b>211 103</b>	<b>-1 210 696</b>	<b>-1 872 548</b>	<b>304 492 859</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 210 696
årets förlust	-1 872 548
	<b>-3 083 244</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	179 610
från fonden för yttre underhåll ianspråkats	-211 103
i ny räkning överföres	-3 051 751
	<b>-3 083 244</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 154 796	3 213 529
Övriga rörelseintäkter		1 000	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 155 796</b>	<b>3 213 529</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 997 930	-953 673
Övriga externa kostnader	4	-195 923	-105 666
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-140 702	-61 110
Avskrivningar		-3 640 863	-2 427 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 975 418</b>	<b>-3 547 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-819 622</b>	<b>-334 161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 926	-696 925
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 052 926</b>	<b>-696 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 872 548</b>	<b>-1 031 086</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 872 548</b>	<b>-1 031 086</b>

Resultaträkningen för 2019 speglar perioden efter avräkningsdagen 2019-05-01 t o m 2019-12-31.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	393 964 395	397 605 258
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>393 964 395</b>	<b>397 605 258</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>393 964 395</b>	<b>397 605 258</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	396 853
Övriga fordringar		783	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	108 658	91 577
Avräkningskonto förvaltare		2 489 941	1 442 005
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 599 382</b>	<b>1 930 435</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	8	0	345 434
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>345 434</b>
<i>Kassa och bank</i>		37 465	11 871
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 636 847</b>	<b>2 287 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>396 601 242</b>	<b>399 892 998</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		307 365 000	307 365 000
Fond för yttre underhåll		211 103	31 493
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>307 576 103</b>	<b>307 396 493</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 210 696	0
Årets resultat		-1 872 548	-1 031 086
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 083 244</b>	<b>-1 031 086</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>304 492 859</b>	<b>306 365 407</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	66 931 875	90 967 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 931 875</b>	<b>90 967 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	23 810 625	1 200 000
Leverantörsskulder		79 024	185 716
Skulder till entreprenör		345 436	340 592
Aktuella skatteskulder		74 480	25 690
Övriga skulder	10	0	28 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	866 943	779 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 176 508</b>	<b>2 560 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>396 601 242</b>	<b>399 892 998</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är samma som föregående år utom RedU18 där lån som omsätts redovisas som kortfristiga. Jämförelseåret har inte räknats om.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 maj 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	4 244 285	2 827 945
Hysesintäkter förråd	24 663	5 043
P-plats och garage	758 144	304 287
Kabel-TV	104 312	69 688
Avgift andrahandsupplåtelse	23 302	6 467
Övriga intäkter	90	100
	<b>5 154 796</b>	<b>3 213 530</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	117 733	246 034
Trädgårdsskötsel	67 634	10 015
Snöröjning/sandning	20 707	7 891
Städning grundavtal	239 046	0
Hyra av entrémattor	23 259	10 407
Serviceavtal	26 978	0
Hiss besiktning	24 639	0
Hiss serviceavtal	10 880	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	3 875	0
Reparationer	150 530	25 343
Underhåll	220 474	72 464
Fastighetsel	191 756	0
Fjärrvärme	267 148	142 060
Vatten- och avlopp	171 583	114 930
Avfallshantering	208 002	129 165
Fastighetsförsäkring	62 493	33 963
Försäkringsersättningar	-28 400	0
Kabel-TV	109 688	72 564
Förbrukningsinventarier	81 562	19 591
Förbrukningsmaterial	28 343	69 245
	<b>1 997 930</b>	<b>953 672</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning	5 938	0
Kontorsmaterial	8 549	0
Porto	511	0
Revisionsarvode	15 000	10 068
Ekonomisk förvaltning	103 252	68 929
Avgifter Bolagsverket	1 400	0
Bankkostnader	2 369	651
Konsultarvoden	4 375	0
Fastighetsskatt	48 790	25 690
Övriga poster	5 739	328
	<b>195 923</b>	<b>105 666</b>

#### Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2020	2019
Styrelsearvode	95 000	46 500
Sociala avgifter	29 852	14 610
Utbildning kurs/konf/seminarie	15 850	0
	<b>140 702</b>	<b>61 110</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 359 940	0
Omklassificeringar		291 359 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>291 359 940</b>	<b>291 359 940</b>
Ingående avskrivningar	-2 427 242	0
Årets avskrivningar	-3 640 863	-2 427 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 068 105</b>	<b>-2 427 242</b>
Mark	108 672 560	108 672 560
<b>Utgående värde mark</b>	<b>108 672 560</b>	<b>108 672 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>393 964 395</b>	<b>397 605 258</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	48 301	38 343
Kabel-TV	27 524	27 421
Ekonomisk förvaltning	26 313	25 813
Avfallshantering	6 520	0
	<b>108 658</b>	<b>91 577</b>

### Not 8 Aktier i dotterbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345 434	345 434
Försäljningar/utrangeringar	-345 434	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>345 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>345 434</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,05	2021-04-30	22 685 625	23 041 875
Stadshypotek	1,15	2023-04-30	22 685 625	23 041 875
Stadshypotek	1,25	2024-04-30	22 685 625	23 041 875
Stadshypotek	0,580	2023-10-30	22 685 625	23 041 875
			<b>90 742 500</b>	<b>92 167 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-23 810 625	-1 200 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.  
Förfaller efter fem år: 85 117 500 kr

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Nästkommande års amortering: 1 125 000 kr  
Lån som förfaller inom ett år: 22 685 625 kr

### Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	0	13 947
Sociala avgifter	0	14 610
	<b>0</b>	<b>28 557</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	153 834	176 847
Styrelsearvoden	35 000	0
Sociala avgifter	11 000	0
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	44 749	0
Fjärrvärme	30 644	32 780
Snöröjning	3 563	0
Löpande reparationer	9 052	0
Förutbetalda avgifter och hyror	564 101	554 909
	<b>866 943</b>	<b>779 536</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	92 768 000	92 768 000
	<b>92 768 000</b>	<b>92 768 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen har förhandlat ner räntan ytterligare och planerar att amortera extra på föreningens lån.

Sundbyberg den

Anna Danielsson

Andreas Stjernlöf

Hugo Leifman

Elmedina Bajramovic

Muamer Vrana

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson  
Auktoriserad revisor







# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2020\_Brf\_Ströva\_i\_Sundbyberg.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-03 07:40:03

Dokumentet är undertecknat av:

 ANNA DANIELSSON (19660809XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-02 20:17:44
 Andreas Sune Antero Stjernlöf (19900125XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 14:48:58
 Muamer Vrana (19911214XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 16:40:55
 ELMEDINA BAJRAMOVIC (19921013XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 14:50:39
 Hugo Olof Alf Leifman (19930504XXXX) Styrelsemedlem	2021-06-01 17:53:43
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2021-06-03 07:40:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2020\_Brf\_Ströva\_i\_Sundbyberg.pdf (2301844 byte)

81161904C9FD8E80BF223C647BE019405422AE1C5DF71EA79B81783DA22D001C3E7FD8E307BBBE936471  
5E983979E9A90E7F7155B5303671C7DB9F9AA160815E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg  
Org.nr. 769632-7274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ströva i Sundbyberg för år 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 31 december 2020 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.

### 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Ströva i Sundbyberg för år 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Norrköping den

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

# Kvittens - elektronisk signatur


fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2021-06-03 07:41:01

Dokumentet är undertecknat av:

---

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2021-06-03 07:41:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (262827 byte)

9FEAAE93DBFCC893AF3B0FD6AF65E7798EB6733AECB5EA1667E6E4B904A7B9263D1DD046DAD475DC34EE  
3533D858D861929F8C4322639D6DC69FB362857606E7

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

