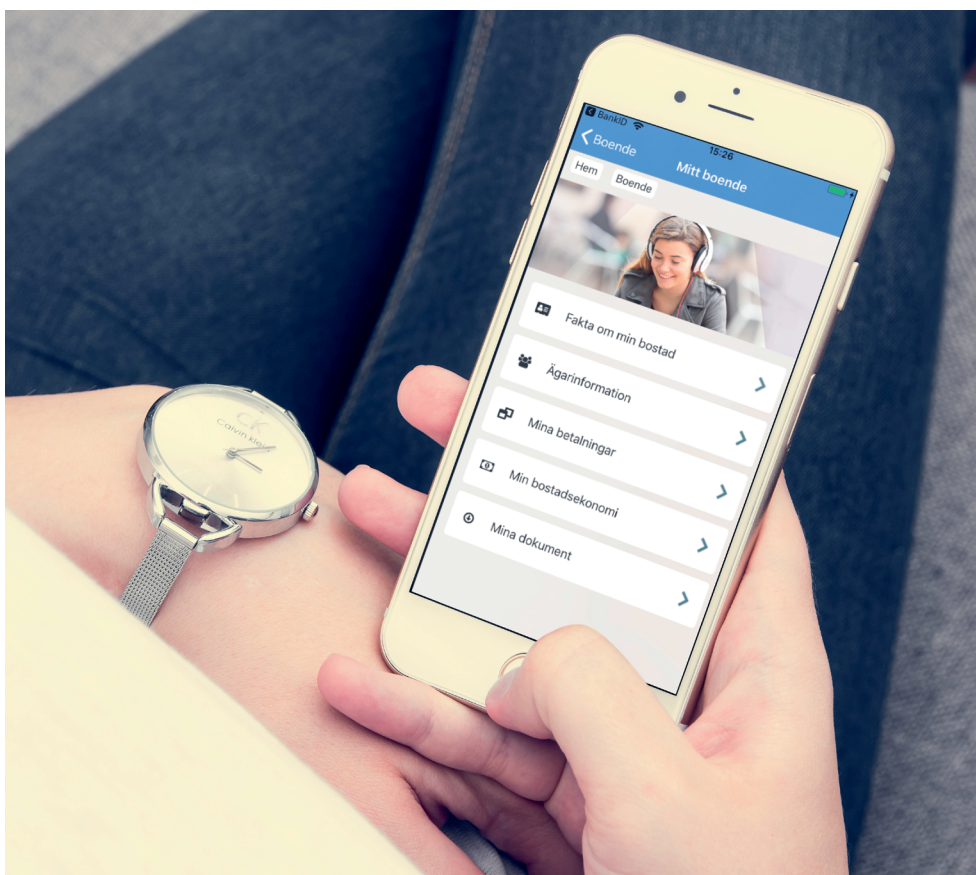




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

SBC Boendeindikator

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

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

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ströpojken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1997 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-06-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Viktor Alexander Alvear	Ledamot
Karl Tomas Modin	Ledamot
Björn Erik Svärd	Ledamot
Elina Christina C Ulander Harström	Ledamot

Lowe Dan Filip Andersson	Suppleant
Linda Maria Forslin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern PwC

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-11. Extra stämma nr 1 med anledning av stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-16. Extra stämma nr 2 med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STRÖPOJKEN 5	1959	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

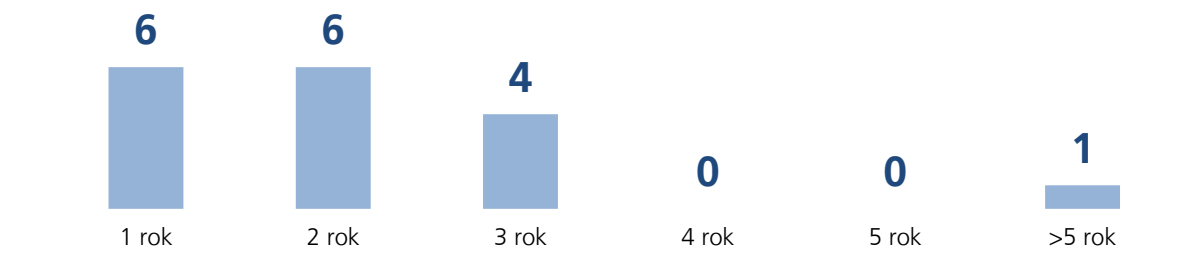
Fastigheten bebyggdes 1961 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1961.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 101 m², varav 1 021 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Torkrum
Mangelrum
Cykelförråd
Uteplats

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1997 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte till säkerhetsdörrar	2014	
Omdränering av grunden	2007	
Renovering av hussockeln	2004	
Renovering av balkonger	2002	
Renovering av badrum och avlopp	1999	
Tilläggsisolering och plåtbeklädnad av fasad	1997	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya balkonger	2020	Entreprenör NMT

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ServaNet
Fastighetsskötsel	Castor
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

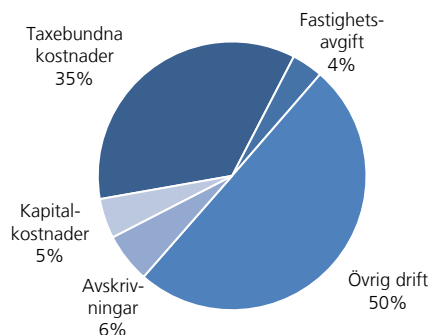
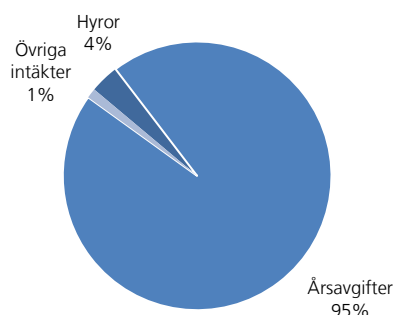
Ett nytt pantbrev för fastigheten har tagits ut och föreningen har lånat 3,2 miljoner i Handelsbanken till balkongprojektet efter årets slut. Ränta 1,55% bundet 5 år, amortering 1% per år.

De lägenheter som har balkonger ska betala balkongtillägg 492 kr/månad från och med april 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	374 531	302 257
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	652 321	654 413
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 726
Ökning av kortfristiga skulder	704 740	0
	1 357 061	668 139
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	579 971	515 809
Finansiella kostnader	31 043	31 060
Ökning av kortfristiga fordringar	642 500	0
Minskning av långfristiga skulder	12 764	12 764
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 232
	1 266 278	595 865
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	465 314	374 531
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	90 783	72 274

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på ordinarie stämman beslutat att gå vidare med balkongprojektet där de 15 lägenheter som har balkonger ska få större inglasade balkonger. Två extrastämmor hölls i slutet av året för att genomföra modernisering av stadgarna som anpassar dem efter lagar som ändrats genom åren. Nya stadgarna tillåter balkongtilläggsavgiften som ska betala för lånet som finansierar balkongbygget. Fullmakter har samlats in ifrån medlemmar i varje lägenhet för att säkerställa att alla accepterar förändringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	609	609	609	590
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 215	1 228	1 240	1 250
Elkostnad/m ² totalyta	26	23	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	120	121	119	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	20	45	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	29	30
Soliditet (%)	9	12	9	4
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2	58	84	-76
Nettoomsättning (tkr)	652	654	656	637

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 021 m² bostäder och 80 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	86 650	0	0	86 650
Fond för yttre underhåll	65 337	28 791	-7 375	43 921
S:a bundet eget kapital	151 987	28 791	-7 375	130 571
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	50 400	-28 791	65 174	14 017
Årets resultat	2 416	2 416	-57 799	57 799
S:a fritt eget kapital	52 816	-26 375	7 375	71 816
S:a eget kapital	204 803	2 416	0	202 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 416
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	79 191
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 791
summa balanserat resultat	52 816

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	52 816
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	652 321	654 413
Summa rörelseintäkter		652 321	654 413
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-464 162	-430 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-68 444	-46 348
Personalkostnader	Not 5	-47 365	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-38 891	-49 745
Summa rörelsekostnader		-618 862	-565 554
RÖRELSERESULTAT		33 459	88 859
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 043	-31 060
Summa finansiella poster		-31 043	-31 060
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 416	57 799
ÅRETS RESULTAT		2 416	57 799

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	1 223 468	1 260 188
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	2 171
Summa materiella anläggningstillgångar		1 223 468	1 262 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 225 468	1 264 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	466 301	375 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	642 500	0
Summa kortfristiga fordringar		1 108 801	375 518
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 108 801	375 518
SUMMA TILLGÅNGAR		2 334 269	1 639 877

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 650	86 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	65 337	43 921
Summa bundet eget kapital		151 987	130 571
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		50 400	14 017
Årets resultat		2 416	57 799
Summa fritt eget kapital		52 816	71 816
SUMMA EGET KAPITAL		204 803	202 387
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 228 043	1 140 807
Summa långfristiga skulder		1 228 043	1 140 807
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	12 764	112 764
Leverantörsskulder		734 353	26 077
Skatteskulder		1 749	22
Övriga skulder		77 482	93 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	75 075	64 414
Summa kortfristiga skulder		901 423	296 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 334 269	1 639 877

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnad	67 år	67 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	621 791	621 791
Hyror parkering	9 125	9 634
Hyror garage	13 720	13 044
Hyror förråd	0	2 250
Kabel-TV intäkter	7 701	7 701
Öresutjämning	-16	-6
	652 321	654 413

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	56 725	69 013
	Fastighetsskötsel beställning	3 178	5 737
	Snöröjning/sandning	36 819	27 231
	Städning entreprenad	40 903	39 868
	Gemensamma utrymmen	0	1 275
	Gård	0	249
	Serviceavtal	4 500	0
	Förbrukningsmateriel	238	89
	Brandskydd	0	2 813
		142 363	146 275
	Reparationer		
	Lås	4 031	0
	Ventilation	0	763
	Elinstallationer	0	1 648
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 303	0
		5 334	2 411
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	7 375
		0	7 375
	Taxebundna kostnader		
	El	28 777	25 674
	Värme	132 158	133 427
	Vatten	47 144	21 530
	Sophämtning/renhållning	20 240	19 839
		228 319	200 470
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 772	27 394
	Kabel-TV	24 295	23 758
	Bredband	9 000	0
		64 067	51 152
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 079	22 352
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	464 162	430 035
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	918
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 125	11 750
	Föreningskostnader	406	1 088
	Förvaltningsarvode	26 933	25 898
	Administration	1 915	2 584
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 190	4 110
		68 444	46 348

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	30 000
	Sociala kostnader	11 365	9 426
		47 365	39 426
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	32 155	32 155
	Förbättringar	4 566	4 566
	Inventarier	2 171	13 025
		38 891	49 745
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	2 392 318	2 392 318
	Utgående anskaffningsvärde	2 392 318	2 392 318
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 132 130	-1 095 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-36 720	-36 720
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 168 850	-1 132 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	1 223 468	1 260 188
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 000	26 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 267 000	5 456 000
	Taxeringsvärde mark	2 330 000	1 864 000
		9 597 000	7 320 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	9 530 000	7 264 000
	Lokaler	67 000	56 000
		9 597 000	7 320 000

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 439	39 439
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 439	39 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 439	-39 439
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 439	-39 439
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 685	117 685
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 685	117 685
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-115 514	-102 489
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 171	-13 025
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-117 685	-115 514
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	2 171
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	987	987
	Klientmedel hos SBC	465 314	374 531
		466 301	375 518

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Balkonger	642 500	0	
		642 500	0	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	43 921	21 961	
	Reservering enligt stadgar	28 791	21 960	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-7 375	0	
	Vid årets slut	65 337	43 921	
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 2,880 %	404 800	409 400	2023-12-30
	Handelsbanken 3,010 %	494 475	500 175	2022-09-30
	Handelsbanken 1,500 %	100 000	100 000	2020-01-07
	Handelsbanken 1,130 %	241 532	243 996	2020-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut	1 240 807	1 253 571	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-12 764	-112 764	
		1 228 043	1 140 807	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 176 987 kr.				
Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	1 404 000	1 404 000	
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden	24 000	18 000	
	Sociala avgifter	7 540	5 600	
	Ränta	813	759	
	Avgifter och hyror	42 722	40 055	
		75 075	64 414	

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Nya stadgarna har registrerats hos Bolagsverket.

Ett nytt pantbrev för fastigheten har tagits ut och föreningen har lånat 3,2 miljoner i Handelsbanken till balkongprojektet.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 30 / 4 2020



Viktor Alexander Alvear
Ledamot



Karl Tomas Modin
Ledamot



Björn Erik Svärd
Ledamot



Elina Christina C Ulander Harström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ströpojken, org.nr 789200-0576

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ströpojken för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:



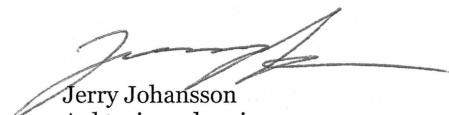
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 8 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE