

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stratosfären 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2015 och 2030.
- 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 att höjas.

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 1999-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Malin Anclair	Ordförande
Johan Forsling	Kassör
Simon Ernst Gustav Haikola	Ledamot
Agneta Margret Hammarskiöld	Ledamot
Ewa Taune	Ledamot
John Erik Lissert	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Brita Schumacher	Ordinarie Extern
Anna Bengtsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Pamela Trofast
Charlotta Widmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2022-08-24. Extra stämma med anledning av stambyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stratosfären 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

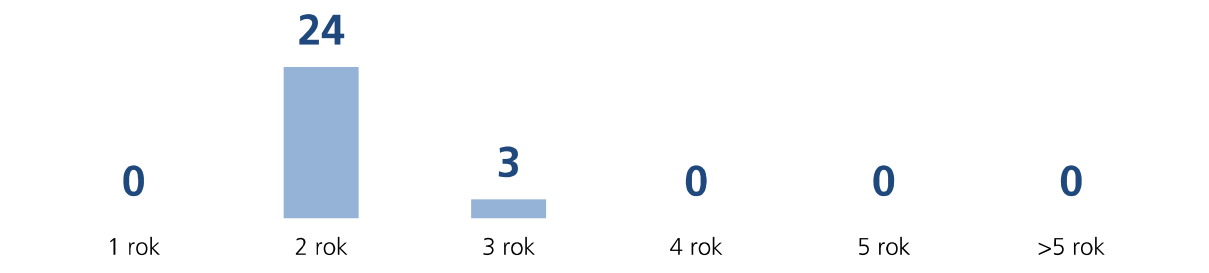
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 919 m², varav 1 698 m² utgör boyta och 221 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Outhyrd	26 m ²	Tills vidare
Tandvårdsklinik	95 m ²	Tills vidare
Förråd Tandvårdsklinik	12 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Hobbylokal
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Cykelrum
Övrigt	Trädgårdsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades december 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av Stamventiler samt injustering av värmesystem	2022	Kommer spara värmekostnader samt förbättra värmen i huset
Underhåll av skyddsrum	2021	
Genomförd OVK	2020	Slutgiltigt protokoll inväntas 2021
Relining av spillvattenstammar i bottenplattan	2020	Relinade avlopp i bottenplattan
Spolning av spillvattenstammar	2020	Spolning och filmning av vertikala spillvattenstammar
Fasadrenovering	2019	
Takrenovering	2019	
Fönsterrenovering	2018	
Renovering av garagedörrar	2018	
Skorstensrenovering	2017	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2016	
Dränering	2016	Dränering av baksida genomförd
Renovering av förrådsutrymmen	2016 - 2017	Förrådsutrymmen som blivit fuktskadade
Spolning av stammar	2014	
Renovering av rökkanaler	2014	Tätat rökkanaler
Tak	2013	Målning och montage av gångbryggor på taket. Mindre underhåll.
Fasad	2013	Underhåll av fasad
Trappor	2012	Byggnation av trappor till 61:an och 63:ans entréer.
Renovering av el-stigar	2010 - 2011	Utbyte av elstigar, elcentral, el i allmänna utrymmen.
Energideklaration	2008 - 2009	
Dränering	2008	Dränering gavel genomförd juli-08
Renovering av balkonger	2008	Särskild besiktning under garantitid 2010-05-26.Slutbesiktning 2013
Byte av stuprännor	2008	Byte pga stöld
Byte av kall- och varmvatten stammar	2005 - 2007	Kvarvarande i 65:an blev klar jan-2008.
Fönstermålning	2005	
Ventilbyte på radiatorer	2004 - 2005	Uttjänta, gick inte att reglera
Rörstambyte	2003 - 2004	Rörrenovering i form av relining.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte av vertikala spillvattenstammar	2023	Badrum i alla lägenheter utom de två nya behöver göras om i samband med stambytet

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV- och Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB
Vatten & Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning	Suez Recycling AB
Städ	ASJ Hemservice AB

Föreningens ekonomi

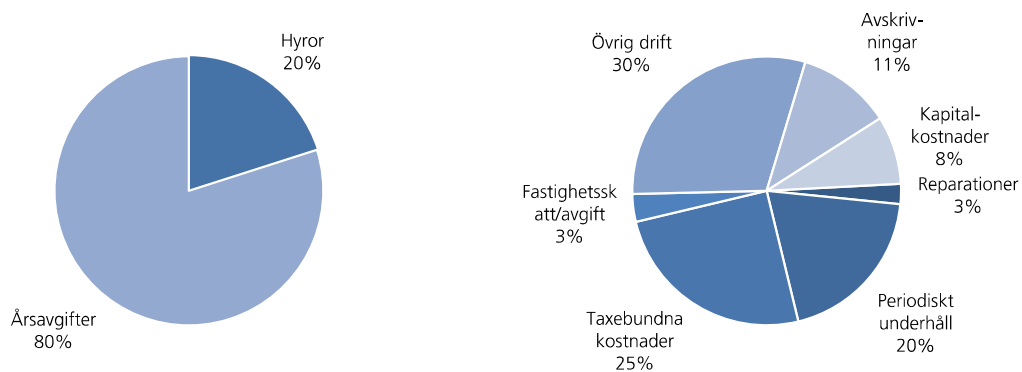
Den planerade stamreningen kommer att innebära att föreningen behöver ta ett nytt lån på ca 10 000 000 kr. För att täcka den ökade räntekostnaden kommer avgifterna att behöva höjas med ca 30%. Exakt hur mycket vi kommer att behöva låna vet vi när vi har handlat upp en entreprenör. Det kommer att göras under Q1 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-05-30 med 30 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	729 267	710 223
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 433 401	1 425 194
Finansiella intäkter	2 669	81
Minskning kortfristiga fordringar	0	810
Ökning av kortfristiga skulder	98 915	0
	1 534 985	1 426 085
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 391 706	1 041 428
Finansiella kostnader	142 815	79 290
Ökning av kortfristiga fordringar	36 889	0
Minskning av långfristiga skulder	24 250	18 550
Minskning av kortfristiga skulder	0	267 776
	1 595 660	1 407 044
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	668 591	729 267
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-60 676	19 044

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förstudie avseende VA-stammar och våtrum utförd under våren som underlag för beslut om stambyte. Efter extrastämma i augusti har projektledarna fortsatt utredningen samt framtagande av förfrågningsunderlag för stambytet.

- Utredning av värmesystemet har gjorts med anledning av komfortproblem vintertid. Under våren utfördes en rengöring av rörsystemet av Chemiclean. Energiekonomi har inventerat radiatorer, gjort nya beräkningar av systemet samt utfört injusteringar i alla lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	697	677
Hyror/m ² hyresrättsyta	707	701	690	664
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 809	4 824	4 836	4 183
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	136	133	122	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	30	28	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	41	41	42
Soliditet (%)	54	55	54	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-295	108	-1 538	-2 819
Nettoomsättning (tkr)	1 432	1 423	1 418	1 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 698 m² bostäder och 221 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	10 231 631	0	0	10 231 631
Upplåtelseavgifter	6 996 536	0	0	6 996 536
Fond för yttre underhåll	251 171	158 391	-26 128	118 908
S:a bundet eget kapital	17 479 338	158 391	-26 128	17 347 075
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 676 575	-158 391	134 589	-7 652 773
Årets resultat	-294 548	-294 548	-108 461	108 461
S:a fritt eget kapital	-7 971 124	-452 939	26 128	-7 544 312
S:a eget kapital	9 508 214	-294 548	0	9 802 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-294 548
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 518 184
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 391
summa balanserat resultat	-7 971 123

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

251 171
-7 719 952

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 431 601	1 423 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	1 824
Summa rörelseintäkter		1 433 401	1 425 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 184 597	-853 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 056	-103 187
Personalkostnader	Not 6	-81 053	-84 361
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 096	-196 096
Summa rörelsekostnader		-1 587 803	-1 237 524
RÖRELSERESULTAT		-154 402	187 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 669	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 815	-79 290
Summa finansiella poster		-140 146	-79 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-294 548	108 461
ÅRETS RESULTAT		-294 548	108 461

Balansräkning

TILLGÅNGAR**2022-12-31****2021-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 8,14	16 923 559	17 111 732
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	25 750	33 673

Summa materiella anläggningstillgångar **16 949 309** **17 145 405****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****16 949 309****17 145 405****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		3 661	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	709 786	737 234

Summa kortfristiga fordringar **713 447** **737 234****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****713 447****737 234****SUMMA TILLGÅNGAR****17 662 755****17 882 639**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 228 167	17 228 167
Fond för yttre underhåll	Not 12	251 171	118 908
Summa bundet eget kapital		17 479 338	17 347 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 676 575	-7 652 773
Årets resultat		-294 548	108 461
Summa fritt eget kapital		-7 971 124	-7 544 312
SUMMA EGET KAPITAL		9 508 214	9 802 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	470 000	1 908 360
Summa långfristiga skulder		470 000	1 908 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 393 424	5 979 314
Leverantörsskulder		80 379	18 626
Övriga skulder		36 425	-4 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	174 313	177 833
Summa kortfristiga skulder		7 684 541	6 171 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 662 755	17 882 639

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Tvättmaskin	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 139 704	1 139 704
Hyror bostäder	70 200	70 200
Hyror lokaler	130 705	128 763
Hyror garage	75 600	75 600
Hyror förråd	9 279	9 025
Överlåtelse/pantsättning	6 038	0
Öresutjämning	75	77
	1 431 601	1 423 370

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 800	1 824
	1 800	1 824

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	36 432	35 340
	Fastighetsskötsel beställning	3 938	15 236
	Fastighetsskötsel gård beställning	27 133	4 350
	Städning entreprenad	56 494	53 418
	Sotning	0	10 434
	Gård	4 071	0
	Serviceavtal	8 055	11 375
	Förbrukningsmateriel	0	2 500
	Brandskydd	6 311	0
		142 434	132 653
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 332	0
	Lås	0	329
	VVS	24 115	19 096
	Värmeanläggning/undercentral	3 458	9 894
	Tak	10 035	0
	Fönster	0	16 424
	Mark/gård/utemiljö	0	15 574
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	0
		43 003	61 317
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	26 128
	VVS	0	0
	Stambyte	80 000	0
	Värmeanläggning	259 269	0
		339 269	26 128
	Taxebundna kostnader		
	El	37 253	29 884
	Värme	260 232	254 735
	Vatten	61 852	58 114
	Sophämtning/renhållning	73 680	66 022
	Grovsopor	0	3 301
		433 017	412 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 708	38 014
	Tomträttsavgäld	125 200	125 200
	Kabel-TV	4 983	4 759
		169 891	167 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 983	53 753
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 184 597	853 880

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	313	1 563
	Juridiska åtgärder	7 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 625	16 500
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	1 163	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 228	0
	Förvaltningsarvode	83 917	82 100
	Administration	15 110	3 024
		126 056	103 187
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	65 000
	Sociala kostnader	19 053	19 361
		81 053	84 361
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	81 492	81 492
	Förbättringar	106 682	106 681
	Inventarier	7 923	7 923
		196 096	196 096
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 805 409	20 805 409
	Utgående anskaffningsvärde	20 805 409	20 805 409
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 693 677	-3 505 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 173	-188 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 881 850	-3 693 677
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 923 559	17 111 732
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 214 000	17 053 000
	Taxeringsvärde mark	32 583 000	22 583 000
		52 797 000	39 636 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 200 000	38 200 000
	Lokaler	1 597 000	1 436 000
		52 797 000	39 636 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 813	214 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 813	214 813
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-214 813	-214 813
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-214 813	-214 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 381	94 381
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 381	94 381
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-60 708	-52 783
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 923	-7 923
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 631	-60 706
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 750	33 675
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	38 515	2 056
	Skattefordran	2 680	5 911
	Klientmedel hos SBC	414 909	404 201
	Räntekonto hos SBC	253 682	325 065
		709 786	737 234
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	118 908	323 796
	Reservering enligt stadgar	158 391	118 908
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-26 128	-323 796
	Vid årets slut	251 171	118 908

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,362 %	3 960 714	3 960 714	Rörligt lån
Swedbank	1,170 %	1 428 360	1 428 360	2023-06-21
Swedbank	3,625 %	1 100 000	1 100 000	Rörligt lån
Swedbank	3,625 %	350 000	350 000	Rörligt lån
Swedbank	0,900 %	480 000	490 000	2025-12-22
Swedbank	3,625 %	544 350	558 600	Rörligt lån
Summa skulder till kreditinstitut		7 863 424	7 887 674	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 393 424	-5 979 314	
		470 000	1 908 360	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 756 424 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14

STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	8 489 825	8 489 825

Not 15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Värme	0	29 295
Arvoden	15 000	13 000
Sociala avgifter	4 713	4 085
Ränta	15 861	9 605
Avgifter och hyror	138 739	121 848
	174 313	177 833

Not 16

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under 2023 kommer ett VA-stambytet att genomföras. Planerad starttid blir augusti/september 2023: Stambytet beräknas ta ca 4 månader.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Malin Anclair
Ordförande

Johan Forsling
Kassör

Simon Ernst Gustav Haikola
Ledamot

Agneta Margret Hammarskiöld
Ledamot

Ewa Taune
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

Anna Bengtsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stratosfären 3
Org.nr. 769604-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stratosfären 3 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Stratosfären 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 försummelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Stockholm enligt digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Anna Bengtsson

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se