



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby med säte i Stockholm org.nr. 769638-1453 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby, org nr 769638-1453 som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2020-01-08, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning, Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Täby Topasen 2, Täby Topasen 7 och Täby Topasen 9 i februari 2021 genom en s.k underprisöverlåtelse.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen deltar i gemensamhetsanläggning Topasen GA:1 med ändamål bostadsgård, garage, bärande konstruktion, el, VA - värmeanläggning och solceller mm. Andelstal för utförande och drift är 59,3 %. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas. Föreningen har tillsammans med den andra delägaren Brf Stratos 2 i Täby upplåtit samtliga parkeringsplatser till ett externt parkeringsbolag, Parkona AB, enligt tecknat hyresavtal. Föreningen bedriver således mervärdsskattepliktig parkeringsverksamhet. Om Föreningarna upphör med att bedriva momspliktig parkeringsverksamhet innan februari 2033 kommer Föreningen att bli återbetalningsskyldig för en del av den avdragna momsen.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Topasen 2	2021-02-01	2023
Topasen 7	2021-02-01	2023
Topasen 9	2021-02-01	2023

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 319
1	lokaler (hyresrätt)	181
Totalt 96 objekt		5 500

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 19 st 2 rok, 10 st 2.5 rok, 29 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Wideroth	Ordförande	2020-01-08	
Lars Mårtensson	Ledamot	2020-01-08	
Elisabet Johansson	Ledamot	2020-01-08	2023-11-30
Viktor Hanson	Ledamot	2023-09-04	
Ulf Öhman	Ledamot	2024-02-13	
Stefan Khoo	Ledamot	2024-02-13	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

Revisorer har varit: Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning har varit: Jan Broman och Julia Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året genomfört inflyttning i samtliga trapphus samt erhållit godkänd slutbesiktning och slutbesked

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 88 upplåtits.

Under året har det tillkommit 132 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 499	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 993	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	0	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	0	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	468	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 572	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	0	0	0	0	0
Soliditet, %	74	2	2	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 745 000	0	278 625 001	283 370 001
Underhållsfond, kr	0	0	121 634	121 634
S:a bundet eget kapital, kr	4 745 000	0	278 746 635	283 491 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	-121 634	-121 634
Årets resultat, kr	0	0	0	0
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-121 634	-121 634
S:a eget kapital, kr	4 745 000	0	278 625 001	283 370 001

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 634 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	0
Reservation till underhållsfond, kr	-121 634
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-121 634

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-121 634

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 572 196	0
Summa Rörelseintäkter		2 572 196	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 476 751	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-151 800	0
Övriga rörelsekostnader		233 826	0
Summa Rörelsekostnader		-2 394 726	0
Rörelseresultat		177 470	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 816	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-180 286	0
Summa Finansiella poster		-177 470	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Resultat före skatt		0	0
Årets resultat		0	0

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	88 740 680	81 534 571
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	284 251 320	242 282 481
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		372 992 000	323 817 052
Summa Anläggningstillgångar		372 992 000	323 817 052

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran		275 111	286 123
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	5 582 921	312 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	185 670	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		6 043 702	598 528

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	2 100 270	727 726
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 100 270	727 726
Summa Omsättningstillgångar		8 143 972	1 326 254

Summa Tillgångar

381 135 972 **325 143 306**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	283 370 001	4 745 000
Fond för yttre underhåll	121 634	0
Summa Bundet eget kapital	283 491 635	4 745 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-121 634	0
Summa Ansamlad förlust	-121 634	0

Summa Eget kapital

283 370 001	4 745 000
--------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	79 029 280	79 747 000
Summa Långfristiga skulder		79 029 280	79 747 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		717 720	131 767 195
Leverantörsskulder		7 611 701	0
Kortfristiga skulder till koncernföretag		722 304	0
Skatteskulder		820 748	609 668
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	7 634 041	108 202 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 230 177	71 991
Summa Kortfristiga skulder		18 736 691	240 651 306

Summa Skulder

97 765 971	320 398 306
-------------------	--------------------

Summa Eget kapital och skulder

381 135 972	325 143 306
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	177 470	0
Erhållen ränta	2 816	0
Erlagd ränta	128 605	71 991

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

308 891 71 991

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 822 520	-598 528
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-91 174 031	108 812 120
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-92 996 551	108 213 592

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-92 687 660 108 285 583

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-49 174 948	-323 817 052
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 174 948	-323 817 052

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	278 625 001	4 745 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-131 767 195	211 514 195
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	146 857 806	216 259 195

Årets kassaflöde

4 995 198 727 726

Likvida medel vid årets början

727 726 0

Likvida medel vid årets slut

5 722 925 727 726

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärden. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande ca 30 kr bostadsarea under föreningens tre första år. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste åren.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Enligt nu gällande regelverk blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokalerna.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 007 429	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	99 485	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	251 871	0
	Hyror informationsöverföring	124 117	0
	Hyror övrigt	56 000	0
	Övriga primära intäkter	78 935	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 617 838	0
	Hyresbortfall	-45 642	0
	<i>Summa</i>	-45 642	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 572 196	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-106 931	0
	Snö och halk-bekämpning	-32 183	0
	Reparationer	-132 958	0
	Planerat underhåll	-16 560	0
	EI	-352 871	0
	Uppvärmning	-384 693	0
	Vatten	-270 442	0
	Sophämtning	-314 458	0
	Fastighetsförsäkring	-70 610	0
	Kabel-TV och bredband	-160 836	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 481	0
	Övriga driftkostnader	-16 560	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 476 751	0
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 821	0
	Administrationskostnader	-109 276	0
	Extern revision	-16 000	0
	Övriga förvaltningskostnader	-22 703	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 800	0

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-178 344	0
	Övriga räntekostnader	-1 942	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-180 286	0
	Var kommer denna kommentar?		
Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	81 534 571	81 534 571
	Årets investeringar	7 206 109	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	88 740 680	81 534 571
	Utgående redovisat värde	88 740 680	81 534 571
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 638 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 200 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	400 000	0
	Summa	203 238 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 747 000	79 747 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	79 747 000	79 747 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	242 282 481	242 282 481
	Årets investeringar	41 968 839	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	284 251 320	242 282 481
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 622 654	0
	Övriga fordringar	1 960 266	312 405
	Summa Övriga fordringar	5 582 921	312 405

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 670	0
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185 670	0

Not 10	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Nordea	2 100 270	727 726
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 100 270	727 726

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,64%	2024-11-25	19 936 750	0
Nordea	4,54%	2025-11-19	19 936 750	0
Nordea	4,4%	2026-11-18	39 873 500	717 720
			79 747 000	717 720

Långfristig del	59 092 530
Nästa års amortering av långfristig skuld	717 720
Lån som ska konverteras inom ett år	19 936 750
Kortfristig del	20 654 470
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	717 720
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 870 880
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	7 634 041	108 202 452
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 634 041	108 202 452

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	317 783	0
Upplupna räntekostnader	380 882	71 991
Övriga upplupna kostnader	388 655	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 230 177	71 991

Not 14	Resultat
---------------	-----------------

Årets resultat har reglerats mot byggherren.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby

Org.nr. 769638 - 1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täbys finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby 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 bolagets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby enligt god revisionssed 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Norrköping i enlighet med datum för min elektroniska underskrift
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA CHARLOTTA WIDEROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:29:20



LARS MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:52:08



VIKTOR ROBERT HANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 13:25:12



ULF ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 13:43:21



STEFAN KHOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 15:34:09



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:12:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 16:14:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.