



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stratostaden 3



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 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stratosfären 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 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

Robin Cederholm	Ordförande
Ewa Sanna Katarina Taune	Vice ordförande
Malin Anclair	Sekreterare
Johan Forsling	Kassör

Linnea Charlotta Haver Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Robin Cederholm och Johan Forsling.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
Anna Bengtsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Pamela Trofast
Charlotta Widmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

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

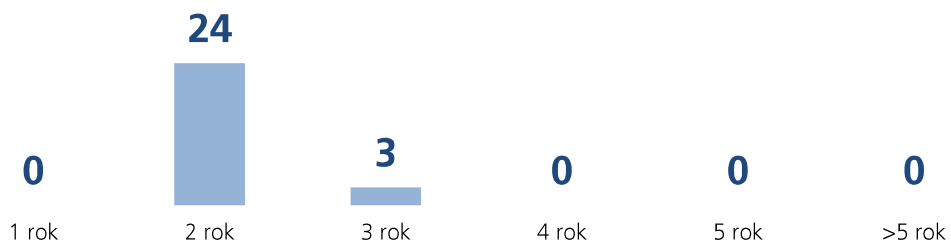
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

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
Musiker	26 m ²	2022-02-28
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 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Byte av Stamventiler samt injustering av värmesystem	2022	Kommer spara värmekostnader samt förbättra värmen i huset
Stambyte av vertikala spillvattenstammar	2023	Stambytet utreds och genomförandeår är tidigast möjliga preliminärt

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

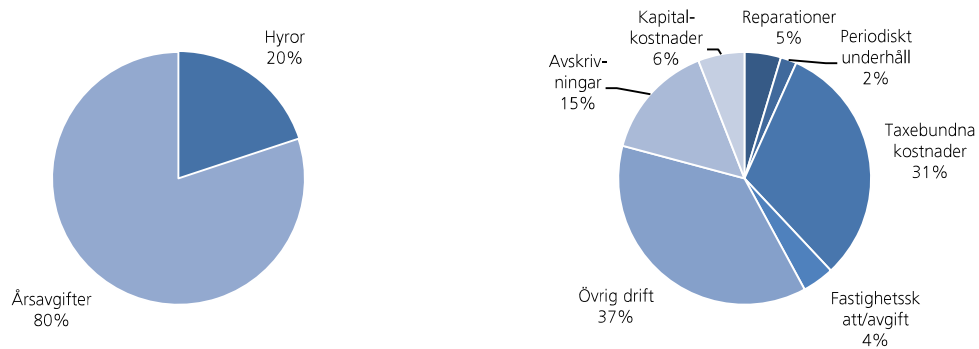
Vi har i styrelsen upprättat och följer en underhållsplan samt en sammanlänkad 10 års budget. 2018-2020 genomfördes flera stora underhållsarbeten som framför allt finansierades efter försäljningen av två lokaler som renoverades till bostadsrätter. 2021 har varit ett lugnare år med betydligt lägre utgifter. Stambytet beräknas bli dyrt men vi har fortfarande ingen kostnadsuppskattning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	710 223	738 125
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 425 194	1 424 284
Finansiella intäkter	81	0
Minskning långa fordringar	0	2 800
Minskning kortfristiga fordringar	810	2 156
Ökning av långfristiga skulder	0	1 067 150
Ökning av kortfristiga skulder	0	242 000
	1 426 085	2 738 390
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 041 428	2 687 885
Finansiella kostnader	79 290	78 408
Minskning av långfristiga skulder	18 550	0
Minskning av kortfristiga skulder	267 776	0
	1 407 044	2 766 293
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	729 267	710 223
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 044	-27 902

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhållsarbeten har utförts under 2021:

- Reparation av trasiga trappor på baksidan
- Underhåll av skyddsrum

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	677	721
Hyror/m ² hyresrättsyta	701	690	664	650
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 824	4 836	4 183	4 227
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	16	13
Värmekostnad/m ² totalyta	133	122	127	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	22	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	41	42	38
Soliditet (%)	55	54	61	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	108	-1 538	-2 819	-1 668
Nettoomsättning (tkr)	1 423	1 418	1 372	1 366

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	118 908	118 908	-323 796	323 796
S:a bundet eget kapital	17 347 075	118 908	-323 796	17 551 963
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 652 773	-118 908	-1 214 309	-6 319 556
Årets resultat	108 461	108 461	1 538 105	-1 538 105
S:a ansamlad förlust	-7 544 312	-10 447	323 796	-7 857 661
S:a eget kapital	9 802 763	108 461	0	9 694 302

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	108 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 533 865
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 908
summa balanserat resultat	-7 544 312

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

26 128
-7 518 184

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 423 370	1 418 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 824	6 006
Summa rörelseintäkter		1 425 194	1 424 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-853 880	-2 432 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 187	-176 633
Personalkostnader	Not 6	-84 361	-78 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 096	-196 096
Summa rörelsekostnader		-1 237 524	-2 883 981
RÖRELSERESULTAT		187 670	-1 459 697
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 290	-78 408
Summa finansiella poster		-79 209	-78 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 461	-1 538 105
ÅRETS RESULTAT		108 461	-1 538 105

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	17 111 732	17 299 905
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	33 673	41 598
Summa materiella anläggningstillgångar		17 145 405	17 341 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 145 405	17 341 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	737 234	719 000
Summa kortfristiga fordringar		737 234	719 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		737 234	719 000
SUMMA TILLGÅNGAR		17 882 639	18 060 503

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 228 167	17 228 167
Fond för yttre underhåll	Not 12	118 908	323 796
Summa bundet eget kapital		17 347 075	17 551 963
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 652 773	-6 319 556
Årets resultat		108 461	-1 538 105
Summa ansamlad förlust		-7 544 312	-7 857 661
SUMMA EGET KAPITAL		9 802 763	9 694 302
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 908 360	3 018 360
Summa långfristiga skulder		1 908 360	3 018 360
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 979 314	4 887 864
Leverantörsskulder		18 626	106 048
Övriga skulder		-4 256	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	177 833	353 930
Summa kortfristiga skulder		6 171 516	5 347 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 882 639	18 060 503

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 årsboks slutet. Förslag till anspråktagande 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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 139 704	1 139 704
Hyror bostäder	70 200	70 200
Hyror lokaler	128 763	125 894
Hyror parkering	0	2 700
Hyror garage	75 600	72 000
Hyror förråd	9 025	9 000
Hysesrabatt	0	-1 300
Öresutjämning	77	80
	1 423 370	1 418 278

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	4 206
Övriga intäkter	1 824	1 800
	1 824	6 006

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 340	35 340
	Fastighetsskötsel beställning	15 236	9 244
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 350	0
	Städning entreprenad	53 418	56 359
	Sotning	10 434	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 563
	Myndighetstillsyn	0	7 200
	Gård	0	1 420
	Serviceavtal	11 375	8 563
	Förbrukningsmateriel	2 500	4 240
		132 653	143 929
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	1 844
	Entré/trapphus	0	7 449
	Lås	329	11 097
	VVS	19 096	100 118
	Värmeanläggning/undercentral	9 894	0
	Fasad	0	1 481
	Fönster	16 424	0
	Mark/gård/utemiljö	15 574	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
	Vattenskada	0	28 831
		61 317	152 695
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	31 290
	Gemensamma utrymmen	26 128	0
	VVS	0	1 410 404
	Ventilation	0	104 613
		26 128	1 546 307
	Taxebundna kostnader		
	El	29 884	29 595
	Värme	254 735	234 294
	Vatten	58 114	54 492
	Sophämtning/renhållning	66 022	51 947
	Grovsopor	3 301	0
		412 056	370 328
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 014	36 285
	Tomträttsavgäld	125 200	125 200
	Kabel-TV	4 759	4 715
		167 973	166 200
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 753	52 943
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	853 880	2 432 402

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 563	612
	Juridiska åtgärder	0	20 625
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 375
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	82 100	80 348
	Administration	3 024	3 902
	Konsultarvode	0	55 271
		103 187	176 633
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 000	60 000
	Sociala kostnader	19 361	18 851
		84 361	78 851
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	81 492	81 492
	Förbättringar	106 681	106 681
	Inventarier	7 923	7 923
		196 096	196 096
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-3 505 504	-3 317 331
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 173	-188 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 693 677	-3 505 504
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 111 732	17 299 905
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 053 000	17 053 000
	Taxeringsvärde mark	22 583 000	22 583 000
		39 636 000	39 636 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
	Lokaler	1 436 000	1 436 000
		39 636 000	39 636 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 813	214 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 813	214 813
	Akkumulerade 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	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 381	94 381
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 381	94 381
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-52 783	-44 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 923	-7 923
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-60 706	-52 783
	Redovisat restvärde vid årets slut	33 675	41 598
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 056	2 056
	Skattefordran	5 911	6 721
	Klientmedel hos SBC	404 201	710 223
	Räntekonto hos SBC	325 065	0
		737 234	719 000
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	323 796	204 888
	Reservering enligt stadgar	118 908	118 908
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-323 796	0
	Vid årets slut	118 908	323 796

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,868 %	3 960 714	3 960 714	Rörligt
Swedbank	1,170 %	1 428 360	1 428 360	2023-06-21
Swedbank	1,070 %	1 100 000	1 100 000	2022-06-22
Swedbank	0,884 %	350 000	350 000	Rörligt
Swedbank	0,900 %	490 000	500 000	2025-12-22
Swedbank	0,884 %	558 600	567 150	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 887 674	7 906 224	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 979 314	-4 887 864	
		1 908 360	3 018 360	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 802 074 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

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	8 489 825	8 489 825

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	29 295	0
Arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 085	4 085
Ränta	9 605	8 633
Avgifter och hyror	121 848	131 494
VVS	0	196 718
	177 833	353 930

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har följande större arbeten som vi i dagsläget undersöker eller planerar för:

- Byte av stamventiler till värmesystemet samt justering vilket kommer ske under våren 2022
- Undersökning av möjlighet att göra om hyreslokalen på hörnan till lägenhet att sälja. Förväntas isf ske 2022-2023
- Undersökning av stambyte vilket förväntas ske inom de närmsta åren.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Robin Cederholm
Ordförande

Ewa Sanna Katarina Taune
Vice ordförande

Malin Anclair
Sekreterare

Johan Forsling
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jörgen Schumacher
Extern 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 2021.

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 2021 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers ansvar

Jag har som yrkesrevisor 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, 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 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. 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, förfälskning, 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 oss 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 förtroendevalda revisorers 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 lagen och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stratosfären 3 för år 2021 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 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 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 revisorns professionella bedömning och förtroendevald revisors 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.

Stockholm enligt digital signatur

Jörgen Schumacher

Anna Bengtsson

Förtroendevald 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se