

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby
769638-1453

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 i februari 2021 bolaget Stratos 1 AB org.nr 559279-0306 som vid tidpunkten för överlåtelsen ägde fastigheterna Täby Topasen 1, Täby Topasen 2, Täby Topasen 7, Täby Topasen 8 och Täby Topasen 9. Då utveckling av fastigheterna enligt plan skulle ske i två olika bostadsrättsföreningar har förvärvet villkorats av att vissa fastigheter ska säljas vidare.

Bostadsrättsföreningen Stratos 1 har därför senare under 2021 fattat beslut om att sälja fastigheterna Täby Topasen 1 och Täby Topasen 8 till ett av föreningen ägt aktiebolag Stratos 2 AB och att det bolaget därefter har överlåtit. Föreningen har även överlåtit bolaget Stratos 1 AB. Förvärv och överlåtelser har skett genom så kallad underprisöverlåtelser, vilket medför att det på fastigheterna belöper uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om Föreningen vid ett senare tillfälle säljer fastigheterna till marknadspris.

Föreningen har sitt säte i Täby.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För byggnation av Föreningens hus samt del av garage har Föreningen tecknat avtal om totalentreprenader med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Det pågår uppförande av garage och huskroppar. Föreningen kommer att bestå av 95 st lägenheter uppdelat på tre flerbostadshus med 1 till 2 trapphus vardera och 4 till 6 våningar ovan mark med källare och garage.

Lägenhetsfördelning:

25 st	1 rok
19 st	2 rok
10 st	2,5 rok
29 st	3 rok
12 st	4 rok

1 st lokal om 181 kvm.

Föreningen kommer inför entreprenadens färdigställande att teckna fullvärdesförsäkring med Folksam inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen kommer att teckna kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att delta 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 kommer att 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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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. Nytt taxeringsvärde är ännu inte fastställt för fastigheterna. Fastighetsskatt/fastighetsavgift fram till avräkningstidpunkt kommer att belasta entreprenören.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 november 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter ska enligt föreningens stadgar tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan

Avsättning till yttre fond

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.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter Maria Wideroth

Lars Mårtensson

Elisabet Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Håkan Pettersson

Grant Thornton Sweden AB

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda möten

Avräkning mot Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Då byggnation fortfarande pågår har slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden ännu inte skett. Avräkning beräknas ske per det månadsskifte som inträffar tre månader efter godkänd slutbesiktning. Enligt entreprenadavtal svarar Entreprenören för föreningens samtliga kostnader samt uppbär alla intäkter fram tills avräkningstidpunkten.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning:

Anskaffningskostnad	372 992 000	Insatser	236 508 000
		Upplåtelseavgifter	56 737 000
		Fastighetslån	<u>79 747 000</u>
S:a anskaffningskostnad	372 992 000	S:a finansiering	372 992 000

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	3
Tillkommande under räkenskapsåret	53
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	56

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0
Soliditet (%)	1,5	1,9	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, se not 1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 390 000	0	0	0	0	3 390 000
Ökning av insatskapital	1 355 000	0	0	0	0	1 355 000
Belopp vid årets utgång	4 745 000	0	0	0	0	4 745 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Årets resultat	0
i ny räkning överföres	0
	0

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

0

0

0

0

Rörelsens kostnader

Driftskostnader

0

0

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Årets resultat

0

0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	81 534 571	81 534 571
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	242 282 481	98 442 824
Summa anläggningstillgångar		323 817 052	179 977 395
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		598 528	1 423 201
<i>Kassa och bank</i>		727 726	828 816
Summa omsättningstillgångar		1 326 254	2 252 017
SUMMA TILLGÅNGAR		325 143 306	182 229 412

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 745 000	3 390 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		4 745 000	3 390 000
Långfristiga skulder	4, 5		
Skulder till kreditinstitut		79 747 000	71 589 195
Övriga skulder		0	102 136 076
Summa långfristiga skulder		79 747 000	173 725 271
Kortfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		131 767 195	0
Leverantörsskulder		0	1 787 500
Aktuella skatteskulder		609 668	312 088
Övriga skulder		108 202 452	2 870 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 991	144 002
Summa kortfristiga skulder		240 651 306	5 114 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		325 143 306	182 229 412

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 534 571	0
Inköp	0	137 206 554
Försäljningar/utrangeringar	0	-55 671 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 534 571	81 534 571
 Utgående redovisat värde	 81 534 571	 81 534 571

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 442 824	1 000
Inköp	143 839 657	98 441 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242 282 481	98 442 824
 Utgående redovisat värde	 242 282 481	 98 442 824

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning efter 5 år	79 747 000	71 589 195
	79 747 000	71 589 195

Not 5 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 211 514 195 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	79 747 000	71 589 195
	79 747 000	71 589 195
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	131 767 195	0
	131 767 195	0

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	79 747 000	79 747 000
	79 747 000	79 747 000

Not 7 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Datering i enlighet med elektronisk signering

Täby

Maria Wideroth

Elisabeth Johansson

Lars Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Håkan Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2023 15:30

SENT BY OWNER:

Jonathan Engdahl • 30.03.2023 08:32

DOCUMENT ID:

BJnGasf-n

ENVELOPE ID:

SJ2zTszWn-BJnGasf-n

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby 220101-221231.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LARS MÅRTENSSON lars@fusab.eu	 Signed Authenticated	30.03.2023 11:15 30.03.2023 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/02/27) IP: 5.243.95.108
Maria Charlotta Christina Wideroth Maria.Wideroth@landahl.se	 Signed Authenticated	30.03.2023 11:24 30.03.2023 11:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/13) IP: 62.63.193.94
ELISABET JOHANSSON elisabet.johansson@viktorhanson.se	 Signed Authenticated	31.03.2023 14:17 31.03.2023 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/30) IP: 78.73.170.226
HÅKAN PETTERSSON hakan.petterson@se.gt.com	 Signed Authenticated	31.03.2023 15:30 31.03.2023 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/26) IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman 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 2022.

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

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

Styrelsen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor, som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beslutar enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, att det inte finns någon vinst eller förlust att disponera, 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Håkan Pettersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2023 15:34

SENT BY OWNER:

Jonathan Engdahl • 31.03.2023 15:18

DOCUMENT ID:

HJ2hp8VW2

ENVELOPE ID:

Bkgh26UVZh-HJ2hp8VW2

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby 2022-01-01–2022-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN PETTERSSON	 Signed	31.03.2023 15:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/26)
hakan.pettersson@se.gt.com	Authenticated	31.03.2023 15:34	Low	IP: 88.131.44.131

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed