

Välkommen till årsredovisningen för Brf Stratosfären 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stratosfären 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2017.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1949

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 26 bostadsrätter om totalt 1 698 kvm och 3 lokaler om 220 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1919 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Birgitta Anclair	Ordförande
Agneta Hammarskiöld	Sekreterare
Johan Forsling	Kassör
Sanna Taune	Styrelseledamot
Simon Ernst Gustav Haikola	Styrelseledamot
August Botsford	Suppleant
Sten Viil	Suppleant

Valberedning

Pamela Trofast och Charlotta Widmark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision AB
Anna Bengtsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stambyte vertikala spillvattenstammar och tappvattensystem inklusive alla anslutande ledningar i lägenheter
- 2022** ● Byte av Stamventiler samt injustering av värmesystem - Kommer spara värmekostnader samt förbättra värmen i huset
- 2021** ● Underhåll av skyddsrum
- 2020** ● Genomförd OVK
Relining av horisontella spillvattenstammar - infodring och partiellt byte av avloppsrör i bottenplattan
Spolning av spillvattenstammar - Spolning och filmning av vertikala spillvattenstammar
- 2019** ● Fasadrenovering
Takrenovering
Energideklaration
- 2018** ● Fönsterrenovering
Renovering av garagedörrar
- 2017** ● Skorstensrenovering
- 2016-2017** ● Renovering av förrådsutrymmen - Förrådsutrymmen som blivit fuktskadade
- 2016** ● Byte av tvättmaskiner och torktumlare
Dränering - Dränering av baksida genomförd
- 2014** ● Spolning av stammar
Renovering av rökanaler - Tätat rökanaler
- 2013** ● Tak - Målning och montage av gångbryggor på taket. Mindre underhåll.
Fasad - Underhåll av fasad
- 2012** ● Trappor - Byggnation av trappor till 61:an och 63:ans entréer.

- **2010-2011** ● Renovering av el - Utbyte av elstigare, elcentral, el i allmänna utrymmen.
- **2008-2009** ● Energideklaration
- **2008** ● Renovering av balkonger - Särskild besiktning under garantitid 2010-05-26.Slutbesiktning 2013
● Byte av stuprör (byte p g a stöld)
● Dränering - Dränering gavel genomförd juli-08
- **2005-2007** ● Byte av kall- och varmvattenstammar - Kvarvarande i 65:an blev klar jan-2008.
- **2005** ● Fönstermålning
- **2004-2005** ● Ventilbyte på radiatorer - Uttjänta, gick inte att reglera
- **2003-2004** ● Stamrenovering - Relining av vertikala stammar och stick

Planerade underhåll

- **2024** ● Inget planerat underhåll under 2024

Avtal med leverantörer

Tv och Internet	Comhem/Tele 2
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Länehetsbeteckning	SBC
Stockholm Exergi	Värme
Ellevio AB	EI
Stockholm Vatten AB	Vatten & Sophantering
Änglarnas Städ AB	Städ
Prezero Recycling AB	Återvinning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att finansiera stambytet har tre nya lån från Swedbank tagits om totalt 6,8 miljoner kronor. Lånen togs under hösten 2023. Dessa lån har för närvarande rörlig ränta och en amorteringsgrad om 1%.

Förändringar i avtal

Uthyrning av kontorslokal på gaveln upphörde i april 2023 för att ge plats åt byggetablering för stambytesprojektet. I övrigt har inga väsentliga förändringar i avtal ägt rum under 2023.

Övriga uppgifter

Under hösten 2023 genomfördes ett stambyte i fastigheten. Förfrågan skickades till sex entreprenörer, varav fem inkom med anbud. Styrelsen valde efter anbudsutvärdering och intervjuer Universalbyggen AB att genomföra projektet, som omfattade byte av stående avlopps- och tappvattenrör i schakt samt anslutningar i lägenheter inklusive rivning och återställande av badrum. Även tappvattenstråk i källaren och varmvattencirkulation är utbytt. Spillvattenledningar i bottenplatta omfattades ej, då dessa relinats 2020. Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB har projektlejt stambytet. Arbetet planerades under våren och genomfördes under augusti - december. Tidsplanen för hela arbetet hölls och Universalbyggen AB med underleverantörer har utfört arbetet väl. Slutbesiktning ägde rum den 15 december 2023.

Övrig upplysning Not 6:

Under 2022 hade föreningen kostnader för utredning och projektering av stambyte. Då planerat genomförande innebar en stor investering vore det missvisande att låta projektet belasta år 2023 som en underhållskostnad, vilket skulle blivit fallet med den enklare bokföringsmodell som hittills använts. Styrelsen gav SBC i uppdrag att genomföra en omläggning av ekonomiredovisningen från regelverket K2 till K3. Detta har inneburit att kostnaden för stambytet under 2023 istället kunnat bokföras som en värdeökning för byggnaden (se Not 12, "årets inköp").

Övrig upplysning Not 9:

Den stora merparten av kostnadsökningen ovan utgörs av stämpelskatt och andra engångsavgifter kopplat till de nya lånen (se även Not 17).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 423 698	1 431 601	1 423 370	1 418 278
Resultat efter fin. poster	-717 435	-294 548	108 461	-1 539 205
Soliditet (%)	37	54	55	54
Yttre fond	158 391	251 171	118 908	323 796
Taxeringsvärde	52 797 000	52 797 000	39 636 000	39 636 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	697	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 952	4 809	4 824	4 836
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 627	4 098	4 110	4 120
Sparande per kvm totalyta, kr	-116	125	172	106
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	19	16	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	136	133	122
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	32	30	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	211	187	179	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,84	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är starkt påverkat av det stambyte som genomförts under hösten. Styrelsen valde att inte höja månadsavgifterna förrän projektet gått i mål och slutkostnaden landat. Stambytet blev mindre kostsamt än budgeterat, dock har ränteläget varit högt under året vilket inneburit ökade utgifter för lån.

Beslut togs att höja månadsavgifterna i linje med den projektbudget som presenterats för medlemmarna i december 2022 (se Not. 18).

Bedömningen framåt är att större intäkter från beslutad avgiftshöjning (ca 500 tkr) och förmodat sjunkande räntor kommer att innebära ett mer balanserat 2024, således beräknas föreningens framtida åtaganden att finansieras via årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 231 631	-	-	10 231 631
Upplåtelseavgifter	6 996 536	-	-	6 996 536
Fond, yttre underhåll	251 171	-251 171	158 391	158 391
Balanserat resultat	-7 676 575	-43 377	-158 391	-7 878 344
Årets resultat	-294 548	294 548	-717 435	-717 435
Eget kapital	9 508 214	0	-717 435	8 790 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 719 952
Årets resultat	-717 435
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 391
Totalt	-8 595 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-8 595 778

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 423 699	1 431 601
Övriga rörelseintäkter	3	1 800	1 800
Summa rörelseintäkter		1 425 499	1 433 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-949 647	-1 184 597
Övriga externa kostnader	9	-282 240	-126 056
Personalkostnader	10	-81 478	-81 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 322	-196 096
Summa rörelsekostnader		-1 808 687	-1 587 803
RÖRELSERESULTAT		-383 188	-154 402
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 731	2 669
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-341 979	-142 815
Summa finansiella poster		-334 248	-140 146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-717 435	-294 548
ÅRETS RESULTAT		-717 435	-294 548

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	22 764 390	16 923 559
Maskiner och inventarier	13	17 830	25 750
Summa materiella anläggningstillgångar		22 782 220	16 949 309
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 782 220	16 949 309
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 661
Övriga fordringar	14	1 542 566	709 786
Summa kortfristiga fordringar		1 542 566	713 447
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 542 566	713 447
SUMMA TILLGÅNGAR		24 324 786	17 662 755

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 228 167	17 228 167
Fond för yttre underhåll		158 391	251 171
Summa bundet eget kapital		17 386 558	17 479 338
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 878 344	-7 676 575
Årets resultat		-717 435	-294 548
Summa ansamlad förlust		-8 595 779	-7 971 124
SUMMA EGET KAPITAL		8 790 779	9 508 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	470 000	470 000
Summa långfristiga skulder		470 000	470 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 167 024	7 393 424
Leverantörsskulder		590 284	80 379
Övriga kortfristiga skulder		36 423	36 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	270 276	174 313
Summa kortfristiga skulder		15 064 007	7 684 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 324 786	17 662 755

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-383 188	-154 402
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	495 322	196 096
	112 134	41 695
Erhållen ränta	7 731	2 669
Erlagd ränta	-341 979	-136 559
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-222 113	-92 196
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 729	-36 889
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	605 868	92 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388 484	-36 426
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 328 235	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 328 235	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 800 000	0
Amortering av lån	-26 400	-24 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 773 600	-24 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	833 849	-60 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	668 591	729 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 502 439	668 591

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stratosfären 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har under året bytt till K3.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0 - 4,69 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 139 808	1 139 704
Hysesintäkter bostäder	72 900	70 200
Hysesintäkter lokaler	119 592	130 705
Hysesintäkter garage	75 600	75 600
Hysesintäkter förråd	10 284	9 279
Pantsättningsavgift	1 575	6 038
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	1	75
Summa	1 423 699	1 431 601

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	1 800	1 800
Summa	1 800	1 800

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	45 947	36 432
Fastighetsskötsel utöver avtal	29 906	3 938
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 363	27 133
Städning enligt avtal	70 528	56 494
Brandskydd	3 881	6 311
Gårdkostnader	0	4 071
Serviceavtal	7 375	8 055
Summa	169 000	142 434

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	3 332
Dörrar och lås/porttele	1 336	0
VVS	0	24 115
Värmeanläggning/undercentral	46 894	3 458
Ventilation	5 000	0
Tak	0	10 035
Skador/klotter/skadegörelse	2 359	2 063
Summa	55 589	43 003

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Stambyte	0	80 000
Värmeanläggning	0	259 269
Summa	0	339 269

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	42 913	37 253
Uppvärmning	285 412	260 232
Vatten	77 324	61 852
Sophämtning/renhållning	85 793	73 680
Summa	491 442	433 017

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 071	39 708
Tomträttsavgäld	125 200	125 200
Kabel-TV	5 472	4 983
Fastighetsskatt	58 873	56 983
Summa	233 616	226 874

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Kreditupplysning	987	313
Juridiska åtgärder	0	7 250
Revisionsarvoden extern revisor	35 625	16 625
Styrelseomkostnader	0	1 163
Fritids och trivselkostnader	3 369	1 228
Föreningskostnader	4 092	450
Förvaltningsarvode enl avtal	86 328	83 917
Överlåtelsekostnad	5 513	0
Pantsättningskostnad	82 062	0
Korttidsinventarier	5 998	0
Administration	56 953	15 110
Konsultkostnader	1 313	0
Summa	282 240	126 056

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	62 000	60 000
Revisionsarvode arvoderad	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	19 478	19 053
Summa	81 478	81 053

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	341 889	142 804
Övriga räntekostnader	90	11
Summa	341 979	142 815

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 805 409	20 805 409
Årets inköp	6 105 010	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 910 419	20 805 409
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 881 850	-3 693 677
Årets avskrivning	-264 179	-188 173
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 146 029	-3 881 850
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 764 390	16 923 559
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 214 000	20 214 000
Taxeringsvärde mark	32 583 000	32 583 000
Summa	52 797 000	52 797 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309 194	309 194
Utgående anskaffningsvärde	309 194	309 194
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-283 444	-275 521
Avskrivningar	-7 920	-7 923
Utgående avskrivning	-291 364	-283 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 830	25 750

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	39 336	38 515
Skattefordringar	791	2 680
Klientmedel	0	414 909
Transaktionskonto	1 495 529	0
Borgo räntekonto	6 910	253 682
Summa	1 542 566	709 786

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	Rörligt	5,01 %	1 428 360	1 428 360
Swedbank	Rörligt	5,03 %	3 960 714	3 960 714
Swedbank	Rörligt	5,01 %	1 100 000	1 100 000
Swedbank	Rörligt	5,01 %	350 000	350 000
Swedbank	Rörligt	5,01 %	532 950	544 350
Swedbank	2025-12-22	0,90 %	470 000	480 000
Swedbank	Rörligt	5,03 %	1 995 000	0
Swedbank	Rörligt	5,09 %	2 500 000	0
Swedbank	Rörligt	5,04 %	2 300 000	0
Summa			14 637 024	7 863 424
Varav kortfristig del			14 167 024	7 393 424

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 330 024 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	32 433	0
Uppl kostn räntor	43 205	15 861
Uppl kostnad arvoden	17 000	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 341	4 713
Förutbet hyror/avgifter	172 297	138 739
Summa	270 276	174 313

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 347 825	8 489 825

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En avgiftshöjning om 36% för respektive lägenhet genomfördes i månadsskiftet dec/januari 2024 till följd av de nya lånen för att finansiera stambytet. Beroende på ränteläget finns risk för ytterligare en avgiftshöjning under 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Agneta Hammarskiöld
Sekreterare

Johan Forsling
Kassör

Malin Birgitta Anclair
Ordförande

Sanna Taune
Styrelseledamot

Simon Ernst Gustav Haikola
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anna Bengtsson
Internrevisor

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 09:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:35

DOCUMENT ID:

SyT4eZsN0

ENVELOPE ID:

S1f2NL-j4C-SyT4eZsN0

DOCUMENT NAME:

Brf Stratosfären 3, 769604-1008 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA HAMMARSKIÖLD agneta.hd@delta.se	Signed Authenticated	03.06.2024 10:57 03.06.2024 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/21) IP: 151.177.237.206
2. SANNA TAUNE sanna_taune@yahoo.com	Signed Authenticated	03.06.2024 11:20 03.06.2024 11:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/02/20) IP: 176.10.136.37
3. Simon Ernst Gustav Haikola simonhaikola@icloud.com	Signed Authenticated	03.06.2024 14:14 03.06.2024 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/22) IP: 84.160.90.254
4. Malin Birgitta Anclair malin.anclair@ltu.se	Signed Authenticated	03.06.2024 15:28 03.06.2024 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/14) IP: 130.240.86.71
5. Johan Forsling johan.forsling@gmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 16:13 03.06.2024 16:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/11/26) IP: 94.234.109.227
6. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevison.se	Signed Authenticated	03.06.2024 16:44 03.06.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137
7. ANNA SOFIA BENGTTSSON anna.bengtsson@bahnhof.se	Signed Authenticated	04.06.2024 09:11 04.06.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/15) IP: 2.248.45.83

* 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 Brf Stratosfären 3, org nr 769604-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stratosfären 3 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen, daterad 2023-05-02.

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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stratosfären 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Anna Bengtsson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.06.2024 09:13

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:35

DOCUMENT ID:

ryW6NeZs4R

ENVELOPE ID:

SyX2Nx-s40-ryW6NeZs4R

DOCUMENT NAME:

BRF Stratosfären 3 revisionsberättelse med internrevisor 2023.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	Signed Authenticated	04.06.2024 08:59 03.06.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) IP: 80.72.11.137
2. ANNA SOFIA BENGTTSSON anna.bengtsson@bahnhof.se	Signed Authenticated	04.06.2024 09:13 04.06.2024 09:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/15) IP: 2.248.45.83

* 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