



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby med säte i Stockholm org.nr. 769638-1453 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

Föreningens fastighet

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

Gemensamhetsanläggning

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Topasen 2	2021-02-01	2022
Topasen 7	2021-02-01	2022
Topasen 9	2021-02-01	2022

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	förråd	26
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 319
1	lokaler (hyresrätt)	181
Totalt 111 objekt		5 526

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Täby Topasen GA:1	G:A		2258 / 11866	Bostadsgård, Garage, Bärande konstruktion, Elva- och värmeanläggning, Solceller mm

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan-Erik Broman	Ordförande
Ulf Öhman	Ledamot
Ann-Charlotte Berglind	Ledamot
Stefan Khoo	Ledamot
Kevin Kuylenstierna	Ledamot
Susann Lindqvist	Suppleant
Matyas Manninger	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Erik Broman, Ulf Öhman, Ann-Charlotte Berglind, Stefan Khoo och Kevin Kuylenstierna.

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

Valberedning har varit: Anette Norinder och Madeleine Green Sandström valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Hysesavtal för affärslokalen Trängsgatan 42A tecknat med Mäklarringen, Filip Gröholt AB.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 42 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	129	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 369	14 499	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 858	14 993	0	0	0
Räntekänslighet, %	18	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	841	0	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	468	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	5 720	2 572	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 171	0	0	0	0
Soliditet, %	78	74	2	2	0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7 % 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	283 370 001	0	10 100 000	293 470 001
Underhållsfond, kr	121 634	0	194 851	316 485
S:a bundet eget kapital, kr	283 491 635	0	10 294 851	293 786 486
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-121 634	0	-194 851	-316 485
Årets resultat, kr	0	0	-2 170 896	-2 170 896
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-121 634	0	-2 365 747	-2 487 381
S:a eget kapital, kr	283 370 001	0	7 929 104	291 299 105

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 851 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-121 634
Årets resultat, kr	-2 170 896
Reservation till underhållsfond, kr	-194 851
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 487 381

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 487 381
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 719 887	2 572 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	330 276	0
Summa Rörelseintäkter		6 050 163	2 572 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 552 406	-2 476 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 432	-151 800
Personalkostnader	Not 6	-181 623	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 842 513	0
Övriga rörelsekostnader		0	233 826
Summa Rörelsekostnader		-5 681 974	-2 394 726
Rörelseresultat		368 189	177 470
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 448	2 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 540 534	-180 286
Summa Finansiella poster		-2 539 086	-177 470
Resultat efter finansiella poster		-2 170 896	0
Resultat före skatt		-2 170 896	0
Årets resultat		-2 170 896	0

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	370 187 083	88 740 680
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	284 251 320
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		370 187 083	372 992 000
Summa Anläggningstillgångar		370 187 083	372 992 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		172 391	0
Aktuell skattefordran		200 000	275 111
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 916 272	5 582 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224 595	185 670
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 513 258	6 043 702

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	0	2 100 270
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	2 100 270
Summa Omsättningstillgångar		3 513 258	8 143 972

Summa Tillgångar

373 700 341 **381 135 972**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	293 470 001	283 370 001
Fond för yttre underhåll	316 485	121 634
Summa Bundet eget kapital	293 786 486	283 491 635

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-316 485	-121 634
Årets resultat	-2 170 896	0
Summa Ansamlad förlust	-2 487 381	-121 634

Summa Eget kapital

291 299 105 **283 370 001**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 374 810	79 029 280
Summa Långfristiga skulder		58 374 810	79 029 280

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 654 470	717 720
Leverantörsskulder		210 828	7 611 701
Kortfristiga skulder till koncernföretag		722 304	722 304
Skatteskulder		621 168	820 748
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	108 550	7 634 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 709 106	1 230 177
Summa Kortfristiga skulder		24 026 426	18 736 691

Summa Skulder

82 401 236 **97 765 971**

Summa Eget kapital och skulder

373 700 341 **381 135 972**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 368 189 177 470

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 842 513 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2 842 513 0

Erhållen ränta 1 448 2 816

Erlagd ränta -2 590 588 128 605

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

621 563 308 891

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -334 207 -1 822 520

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -14 596 961 -91 174 031

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -14 931 168 -92 996 551

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-14 309 606 -92 687 660

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -37 596 -49 174 948

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -37 596 -49 174 948

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 10 100 000 278 625 001

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -717 720 -131 767 195

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 9 382 280 146 857 806

Årets kassaflöde

-4 964 922 4 995 198

Likvida medel vid årets början 5 722 925 727 726

Likvida medel vid årets slut 758 003 5 722 925

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

100 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala

verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 779 408	2 007 429
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	408 975	99 485
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	285 181	0
	Hyror lokaler	461 000	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	611 437	251 871
	Hyror informationsöverföring	0	124 117
	Hyror övrigt	92 759	56 000
	Övriga primära intäkter	116 640	78 935
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 755 400	2 617 838
	Hysesbortfall	-35 513	-45 642
	<i>Summa</i>	-35 513	-45 642
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 719 887	2 572 196
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	330 276	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	330 276	0

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-228 027	-106 931
	Snö och halk-bekämpning	-47 581	-32 183
	Reparationer	-56 143	-132 958
	Planerat underhåll	-36 190	-16 560
	Försäkringsskador	-239 836	0
	EI	-472 962	-352 871
	Uppvärmning	-534 597	-384 693
	Vatten	-190 207	-270 442
	Sophämtning	-183 825	-314 458
	Fastighetsförsäkring	-105 208	-70 610
	Kabel-TV och bredband	-247 614	-160 836
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-98 000	-523 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-106 627	-94 481
	Övriga driftkostnader	-5 589	-16 560
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 552 406	-2 476 751
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-3 821
	Administrationskostnader	-85 135	-109 276
	Extern revision	-16 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-2 572	0
	Övriga förvaltningskostnader	-1 725	-22 703
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 432	-151 800
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-137 333	0
	Sociala avgifter	-44 290	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-181 623	0
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 842 513	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 842 513	0

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	456	376
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	992	2 440
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 448	2 816
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 530 699	-178 344
	Övriga räntekostnader	-9 835	-1 942
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 540 534	-180 286
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 740 680	81 534 571
	Årets investeringar	284 288 916	7 206 109
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	373 029 596	88 740 680
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 842 513	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 842 513	0
	Utgående redovisat värde	370 187 083	88 740 680
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 638 000	3 638 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 200 000	50 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	400 000	400 000
	Summa	203 238 000	203 238 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 747 000	79 747 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	79 747 000	79 747 000
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	284 251 320	242 282 481
	Årets investeringar	0	41 968 839
	Omklassificering till byggnad	-284 251 320	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	284 251 320

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	758 003	3 622 654
Övriga fordringar	2 158 269	1 960 266
Summa Övriga fordringar	2 916 272	5 582 921

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	0	2 100 270
Summa Kassa och bank	0	2 100 270

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,54%	2025-11-19	19 936 750	0
Nordea	4,4%	2026-11-18	39 155 780	717 720
Nordea	2,68%	2027-11-17	19 936 750	0
			79 029 280	717 720

Långfristig del	58 374 810
Nästa års amortering av långfristig skuld	717 720
Lån som ska konverteras inom ett år	19 936 750
Kortfristig del	20 654 470
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	717 720
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 870 880
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	40 701	0
Övriga kortfristiga skulder	67 849	7 634 041
Summa Övriga skulder	108 550	7 634 041

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	428 414	317 783
Övriga förutbetalda intäkter	0	142 857
Upplupna räntekostnader	330 828	380 882
Övriga upplupna kostnader	949 864	388 655
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 709 106	1 230 177

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby

Org.nr. 769638 - 1453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stratos 1 i Täby enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK BROMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:16:32



ULF ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 17:11:42



ANN-CHARLOTTE BERGLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:12:31



STEFAN KHOO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:16:48



KEVIN KUYLENSTIERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 16:17:24



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:21:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Stratos 1 i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 08:22:39



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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