



Årsredovisning 2025

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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsbolag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2020-01-08. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-29.

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 en 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 föreningen upphör 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. 2026-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
95	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 319
1	lokaler (hyresrätt)	181
15	förråd	26
53	Garage	795
2	Mc-platser	12
Totalt 166 objekt		6 333



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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jan-Erik Broman	Ordförande	2024-07-05	
Lars Mårtensson	Ledamot	2020-01-08	2025-03-19
Ulf Öhman	Ledamot	2024-04-03	
Susann Lindqvist	Ledamot	2025-06-09	
Susann Lindqvist	Suppleant	2024-04-03	2025-06-09
Ann-Charlotte Berglind	Ledamot	2024-07-05	
Stefan Khoo	Ledamot	2024-04-03	
Kevin Kuylenstierna	Ledamot	2024-07-05	
Matyas Manninger	Suppleant	2024-07-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan-Erik Broman, Ulf Öhman, Susann Lindqvist, Ann-Charlotte Berglind, Stefan Khoo och Kevin Kuylenstierna, ledamöter och Matays Manninger, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Madeleine Sandström och Julia Gustafsson-Frick valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar varav 0 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes per 1 januari 2025 med 7 % och per 1 oktober 2025 med 5 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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 är tecknat med Mäklarringen, Filip Gröholt AB fr.o.m. 2025-03-01.

En ny energibesiktning kommer att utföras under 2026.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 139 och under året har det tillkommit 19 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	129	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	12 389	14 369	14 499	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 723	14 858	14 993	0	0
Räntekänslighet, %	16	18	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	218	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	929	841	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 005	1 100	468	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 239	5 720	2 572	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 860	-2 171	0	0	0
Soliditet, %	78	78	74	2	2

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 651 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 155 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	293 470 001	0	0	293 470 001
Underhållsfond, kr	316 485	0	194 851	511 336
S:a bundet eget kapital, kr	293 786 486	0	194 851	293 981 337
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-316 485	-2 170 896	-194 851	-2 682 232
Årets resultat, kr	-2 170 896	2 170 896	-1 859 627	-1 859 627
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 487 381	0	-2 054 478	-4 541 859
S:a eget kapital, kr	291 299 105	0	-1 859 627	289 439 478

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 194 851 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	-2 487 381
Årets resultat, kr	-1 859 627
Reservation till underhållsfond, kr	-194 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 541 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 541 859
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 238 883	5 719 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	112 822	330 276
Summa Rörelseintäkter		6 351 705	6 050 163
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 507 176	-2 552 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 344	-105 432
Personalkostnader	Not 6	-145 153	-181 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 842 513	-2 842 513
Summa Rörelsekostnader		-5 581 186	-5 681 974
Rörelseresultat		770 520	368 189
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 110	1 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 631 258	-2 540 534
Summa Finansiella poster		-2 630 148	-2 539 086
Resultat efter finansiella poster		-1 859 628	-2 170 896
Resultat före skatt		-1 859 628	-2 170 896
Årets resultat		-1 859 628	-2 170 896



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	367 344 570	370 187 083
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		367 344 570	370 187 083
Summa Anläggningstillgångar		367 344 570	370 187 083

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		683	172 391
Aktuell skattefordran		200 000	200 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 956 479	2 916 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	353 414	224 595
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 510 577	3 513 258
Summa Omsättningstillgångar		2 510 577	3 513 258

Summa Tillgångar		369 855 147	373 700 341
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	293 470 001	293 470 001
Fond för yttre underhåll	511 336	316 485
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	293 981 337	293 786 486
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 682 232	-316 485
Årets resultat	-1 859 628	-2 170 896
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-4 541 860	-2 487 381
Summa Eget kapital	289 439 477	291 299 105

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1339 873 500	58 374 810
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	39 873 500	58 374 810
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	38 438 060	20 654 470
Leverantörsskulder	213 774	210 828
Kortfristiga skulder till koncernföretag	0	722 304
Skatteskulder	180 000	621 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 14167 736	108 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 542 600	1 709 106
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	40 542 170	24 026 426
Summa Skulder	80 415 670	82 401 236

Summa Eget kapital och skulder	369 855 147	373 700 341
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	770 520	368 189
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 842 513	2 842 513
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 842 513	2 842 513
Erhållen ränta	1 110	1 448
Erlagd ränta	-2 664 541	-2 590 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	949 602	621 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 935 781	-334 207
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 234 563	-14 596 961
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	701 218	-14 931 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 650 821	-14 309 606
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-37 596
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-37 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	10 100 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-717 720	-717 720
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-717 720	9 382 280
Årets kassaflöde	933 101	-4 964 922
Likvida medel vid årets början	758 003	5 722 925
Likvida medel vid årets slut	1 691 103	758 003



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 byggnadskomponenter	100 år
Mark skrivs ej 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 på 30 kr/kvm under föreningens tre första år. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat de närmaste åren.

Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Garageyta ingår i beräkningen fr om 2025.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 081 698	3 779 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	612 702	408 975
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	247 380	285 181
	Hyror lokaler	452 500	461 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	641 147	611 437
	Hyror förbrukningsbaserad	32 065	0
	Hyror övrigt	96 000	92 759
	Övriga primära intäkter	81 991	116 640
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 245 483	5 755 400
	Hyesbortfall	-6 600	-35 513
	<i>Summa</i>	-6 600	-35 513
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 238 883	5 719 887
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	94 722	330 276
	Övriga sekundära intäkter	18 100	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	112 822	330 276
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-247 484	-334 654
	Snö och halk-bekämpning	-48 319	-47 581
	Reparationer	-96 340	-56 143
	Planerat underhåll	0	-36 190
	Försäkringsskador	-110 489	-239 836
	El	-516 813	-472 962
	Uppvärmning	-508 085	-534 597
	Vatten	-297 482	-190 207
	Sophämtning	-257 875	-183 825
	Fastighetsförsäkring	-103 622	-105 208
	Kabel-TV och bredband	-251 255	-247 614
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-33 832	-98 000
	Övriga driftkostnader	-35 581	-5 589
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 507 176	-2 552 406

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-39 764	-85 135
	Extern revision	-15 869	-16 000
	Föreningsverksamhet	-8 175	-2 572
	Övriga förvaltningskostnader	-22 536	-1 725
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-86 344	-105 432
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-114 000	-137 333
	Sociala avgifter	-31 153	-44 290
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-145 153	-181 623
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	716	456
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	395	992
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 110	1 448
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 630 569	-2 530 699
	Övriga räntekostnader	-689	-9 835
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 631 258	-2 540 534

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	284 288 916	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 740 680	88 740 680
	Årets investeringar	0	284 288 916
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	373 029 596	373 029 596
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 842 513	0
	Årets avskrivningar	-2 842 513	-2 842 513
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 685 026	-2 842 513
	<i>Utgående redovisat värde</i>	367 344 570	370 187 083
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	149 000 000	149 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 024 000	3 638 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 800 000	50 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	412 000	400 000
	<i>Summa</i>	200 236 000	203 238 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 747 000	79 747 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 747 000	79 747 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	284 251 320
	Omklassificering till byggnad	0	-284 251 320
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 691 103	758 003
	Övriga fordringar	265 376	2 158 269
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 956 479	2 916 272

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353 414	224 595
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	353 414	224 595

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,82%	2028-11-15	19 936 750	0
Nordea	2,68%	2027-11-17	19 936 750	0
Nordea	4,40%	2026-11-18	38 438 060	717 720
			78 311 560	717 720

Långfristig del	39 873 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	38 438 060
Kortfristig del	38 438 060
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	3,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga skulder

Momsskuld	7 276	40 701
Övriga kortfristiga skulder	160 460	67 849
<i>Summa Övriga skulder</i>	167 736	108 550

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	473 626	428 414
Upplupna räntekostnader	297 545	330 828
Övriga upplupna kostnader	771 429	949 864
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 542 600	1 709 106

Styrelsen fastställde årsredovisningen 2026-04-07.

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 2025.

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 2025 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 2025 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-04-08 kl. 13:18:28



Ulf Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:34:46



Ann-Charlotte Berglind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 13:02:00



Susann Lindqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:42:19



Stefan Khoo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:17:35



Kevin Kuylenstierna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:52:20



Clas Niklasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:44:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-04-09 kl. 08:44:08



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.

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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