

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby

Org.nr: 769638-1438

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby med säte i Stockholm org.nr. 769638-1438 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby, org nr 769638-1438 som registrerats hos Bolagsverket 2019-11-28 har enligt stadgarna, registrerade 2020-01-09, 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.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Täby Topasen 1 och Täby Topasen 8 i augusti 2021 genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen har under 2022 reglerat in fastigheten Täby Topasen 8 in i Täby Topasen 1.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Täby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Topasen 1	2021-08-01	2023

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

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 40,7%. Gemensamhetsanläggningen delägarförvaltas. Genom gemensamhetsanläggningen kommer föreningen att erhålla intäkter från garageplatser.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	137
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 721
Totalt 58 objekt		3 858

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 18 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maria Wideroth	Ordförande	2020-01-09	
Lars Mårtensson	Ledamot	2020-01-09	
Elisabet Johansson	Ledamot	2020-01-09	2023-11-30
Viktor Hanson	Ledamot	2023-09-04	

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Mårtensson, Maria Wideroth och Viktor Hanson.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har under året genomfört inflyttning i samtliga trapphus samt erhållit godkänd slutbesiktning och slutbesked.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har det tillkommit 74 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Skuldsättning, kr/kvm	14 458	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 990	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	572	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-109	0	0	0	0
Soliditet, %	67	0	0	0	0

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

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.

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.

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	3 900 000	0	186 775 000	190 675 000
Underhållsfond, kr	0	0	24 158	24 158
S:a bundet eget kapital, kr	3 900 000	0	186 799 158	190 699 158
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	-24 158	-24 158
Årets resultat, kr	0	0	-108 595	-108 595
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-132 753	-132 753
S:a eget kapital, kr	3 900 000	0	186 666 405	190 566 405

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 24 158 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-108 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-108 595

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-24 158
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-132 753

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	571 519	0
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa Rörelseintäkter		571 519	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-570 283	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 000	0
Summa Rörelsekostnader		-627 283	0
Rörelseresultat		-55 764	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 140	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-57 971	0
Summa Finansiella poster		-52 831	0
Resultat efter finansiella poster		-108 595	0
Resultat före skatt		-108 595	0
Årets resultat		-108 595	0

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	56 035 298	56 035 298
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	216 406 464	142 135 843
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		272 441 762	198 171 141
Summa Anläggningstillgångar		272 441 762	198 171 141

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 020	0
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		722 304	0
Aktuell skattefordran		46 250	221 377
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	2 650 428	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	87 081	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 514 083	221 377

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	7 442 706	899 457
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 442 706	899 457

Summa Omsättningstillgångar

10 956 789 **1 120 834**

Summa Tillgångar

283 398 552 **199 291 975**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	190 675 000	3 900 000
Fond för yttre underhåll	24 158	0
Summa Bundet eget kapital	190 699 158	3 900 000

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-24 158	0
Årets resultat	-108 595	0
Summa Ansamlad förlust	-132 753	0

Summa Eget kapital**190 566 405** **3 900 000****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	55 275 790	55 800 000
Övriga långfristiga skulder		0	82 881 000
Summa Långfristiga skulder		55 275 790	138 681 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		502 000	55 232 845
Leverantörsskulder		5 556 274	0
Skatteskulder		480 356	180 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	30 517 256	1 224 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	500 471	72 986
Summa Kortfristiga skulder		37 556 357	56 710 975

Summa Skulder**92 832 147** **195 391 975****Summa Eget kapital och skulder****283 398 552** **199 291 975**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-55 764	0
Erhållen ränta	5 140	0
Erlagd ränta	-62 150	72 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-112 774	72 986
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 499 176	-221 377
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	35 580 406	1 405 144
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	33 081 230	1 183 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 968 456	1 256 753
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-74 270 621	-198 171 141
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74 270 621	-198 171 141
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	186 775 000	3 900 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-55 255 055	111 032 845
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-82 881 000	82 881 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	48 638 945	197 813 845
Årets kassaflöde	7 336 779	899 457
Likvida medel vid årets början	899 457	0
Likvida medel vid årets slut	8 236 236	899 457

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.

Avsättning till yttre fond

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

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.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande regelverk blir fastigheten helt befriad från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	349 739	0
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	278	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	19 632	0
	Hyror lokaler	42 460	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	172 869	0
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	24 900	0
	Övriga primära intäkter	9 631	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	619 508	0
	Hysesbortfall	-47 989	0
	<i>Summa</i>	-47 989	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	571 519	0
Not 3	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-22 530	0
	Snö och halk-bekämpning	-19 040	0
	Reparationer	-5 754	0
	EI	-57 983	0
	Uppvärmning	-75 050	0
	Vatten	-49 725	0
	Sophämtning	-5 388	0
	Kabel-TV och bredband	-326	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-299 744	0
	Förvaltningsavtalskostnader	-34 742	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-570 283	0
Not 4	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-42 000	0
	Extern revision	-15 000	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 000	0
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-57 521	0
	Övriga räntekostnader	-450	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-57 971	0

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde mark	56 035 298	56 035 298
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	56 035 298	56 035 298
	<i>Utgående redovisat värde</i>	56 035 298	56 035 298
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 755 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 200 000	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	319 000	0
	<i>Summa</i>	141 274 000	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	55 800 000	55 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	55 800 000	55 800 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	142 135 843	66 392 708
	Årets investeringar	74 270 621	75 743 135
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	216 406 464	142 135 843
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	793 530	0
	Övriga fordringar	1 856 898	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 650 428	0
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 081	0
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	87 081	0
Not 10	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	7 442 706	899 457
	<i>Summa Kassa och bank</i>	7 442 706	899 457

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	4,54%	2024-12-20	13 950 000	0
	Nordea	3,84%	2025-12-17	13 950 000	0
	Nordea	3,68%	2026-12-16	27 877 790	500 000
				55 777 790	500 000
	Långfristig del			41 327 790	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			500 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			13 950 000	
	Kortfristig del			14 450 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			500 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,93%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	145 250	0
	Övriga kortfristiga skulder	30 372 006	1 224 532
	<i>Summa Övriga skulder</i>	30 517 256	1 224 532

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	203 693	0
	Upplupna räntekostnader	68 807	72 986
	Övriga upplupna kostnader	227 971	0
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	500 471	72 986

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 2 i Täby

Org.nr. 769638 - 1438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täbys finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA CHARLOTTA WIDEROTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:29:55



LARS MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 21:31:28



VIKTOR ROBERT HANSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:05:10



CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:15:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Stratos 2 i Täby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAS NIKLASSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 22:16:28



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.