



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stratosfären 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

David Johan de Wendel	Ledamot
Benjamin John Norman	Ledamot
Anna Marie Olsson	Ledamot
Joakim Olof Bengt Sigvald	Ledamot
Ewa Sanna Katarina Taune	Ledamot
Marlene Ågerstrand	Ledamot

Linnea Charlotta Haver	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
Anna Bengtsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Pamela Trofast
Charlotta Widmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stratosfären 3	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

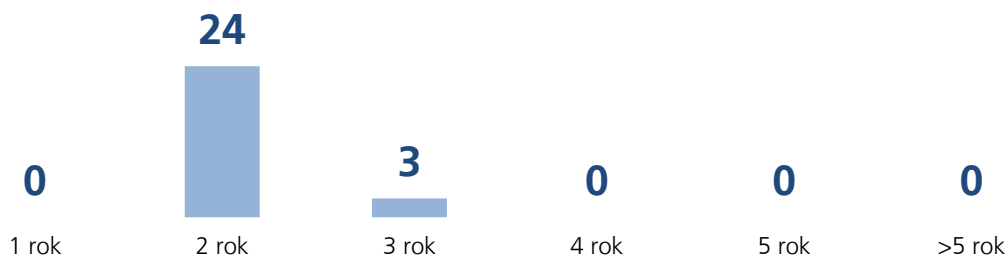
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 919 m², varav 1 698 m² utgör lägenhetsyta och 221 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musiker	26 m ²	Tills vidare
Tandvårdsklinik	95 m ²	2022-03-31
Förråd Tandvårdsklinik	12 m ²	Tills vidare
Garage	88 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Hobbylokal
Övrigt	Tvättstuga
Övrigt	Cykelrum
Övrigt	Trädgårdsrum

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takrenovering	2019	
Fasadrenovering	2019	
Fönsterrenovering	2018	
Renovering av garagedörrar	2018	
Skorstensrenovering	2017	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2016	
Dränering	2016	Dränering av baksida genomförd
Renovering av förrådsutrymmen	2016 - 2017	Förrådsutrymmen som blivit fuktskadade
Renovering av rökkanaler	2014	Tätat rökkanaler
Spolning av stammar	2014	
Fasad	2013	Underhåll av fasad
Tak	2013	Målning och montage av gångbryggor på taket. Mindre underhåll.
Trappor	2012	Byggnation av trappor till 61:an och 63:ans entréer.
Renovering av el-stigar	2010 - 2011	Utbyte av elstigar, elcentral, el i allmänna utrymmen.
Energideklaration	2008 - 2009	
Dränering	2008	Dränering gavel genomförd juli-08
Renovering av balkonger	2008	Särskild besiktning under garantitid 2010-05-26.Slutbesiktning 2013
Byte av stuprännor	2008	Byte pga stöld
Byte av kall- och varmvatten stammar	2005 - 2007	Kvarvarande i 65:an blev klar jan-2008.
Fönstermålning	2005	
Ventilbyte på radiatorer	2004 - 2005	Uttjänta, gick inte att reglera
Rörstambyte	2003 - 2004	Rörrenovering i form av relining.
Planerat underhåll	År	
Rensning av ventilationskanaler	2020	
Stamspolning	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV- och Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC

Föreningens ekonomi

Föreningen följer underhållsplan med översiktsbudget.

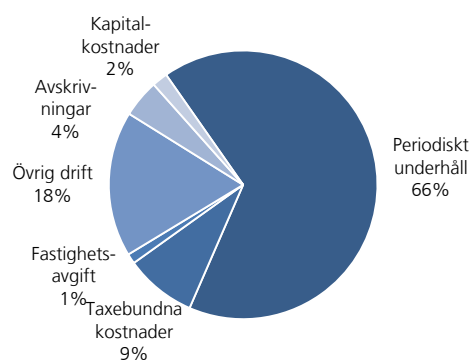
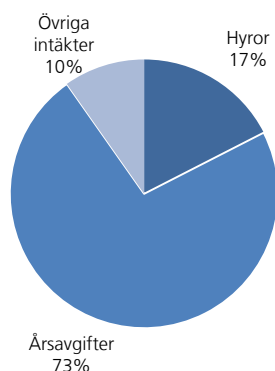
Styrelsen tog under 2018 fram en preliminär budget för det kommande 10 åren för att främja en hållbar ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 007 871	4 491 206
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 520 706	1 382 516
Finansiella intäkter	41	36
Minskning kortfristiga fordringar	0	550
Ökning av långfristiga skulder	350 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	4 703	0
	1 875 450	1 383 102
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 063 224	2 780 538
Finansiella kostnader	80 734	73 755
Ökning av kortfristiga fordringar	1 236	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	12 144
	4 145 194	2 866 437
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	738 125	3 007 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 269 746	-1 483 335

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasad- och takrenovering.

Uthyrning av ny förrådslokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	677	721	681	677
Hyror/m ² hyresrättsyta	664	650	643	722
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 183	4 227	4 227	4 227
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	127	137	131	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	30	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	38	38	60
Soliditet (%)	61	68	70	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 819	-1 668	-333	-289
Nettoomsättning (tkr)	1 372	1 366	1 291	1 306

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 698 m² bostäder och 221 m² lokaler. Föreningen har inte förändrat sina avgifter under året, skillnaden i nyckeltalet beror på försäljning av hyresrätter som gör att utan har omfördelats.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 231 631	0	0	10 231 631
Upplåtelseavgifter	6 996 536	0	0	6 996 536
Fond för yttre underhåll	204 888	118 908	0	85 980
S:a bundet eget kapital	17 433 055	118 908	0	17 314 147
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 380 241	-118 908	-1 667 837	-1 593 496
Årets resultat	-2 819 307	-2 819 307	1 667 837	-1 667 837
S:a ansamlad förlust	-6 199 548	-2 938 215	0	-3 261 333
S:a eget kapital	11 233 507	-2 819 307	0	14 052 814

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 819 307
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 261 333
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 908
summa balanserat resultat	-6 199 548

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-6 199 548
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 372 249	1 365 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 457	16 960
Summa rörelseintäkter		1 520 706	1 382 516
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 624 161	-2 458 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-360 216	-242 971
Personalkostnader	Not 6	-78 847	-78 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 096	-196 096
Summa rörelsekostnader		-4 259 320	-2 976 634
		-2 738 614	-1 594 118
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 734	-73 755
Summa finansiella poster		-80 693	-73 719
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 819 307	-1 667 837
ÅRETS RESULTAT		-2 819 307	-1 667 837

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 488 078	17 676 252
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	49 521	57 444
Summa materiella anläggningstillgångar		17 537 600	17 733 694
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 540 400	17 736 494
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		750	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	748 308	3 017 568
Summa kortfristiga fordringar		749 058	3 017 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		749 058	3 017 568
SUMMA TILLGÅNGAR		18 289 458	20 754 062

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 228 167	17 228 167
Fond för yttre underhåll	Not 13	204 888	85 980
Summa bundet eget kapital		17 433 055	17 314 147
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 380 241	-1 593 496
Årets resultat		-2 819 307	-1 667 837
Summa fritt eget kapital		-6 199 548	-3 261 333
SUMMA EGET KAPITAL		11 233 507	14 052 814
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 839 074	6 489 074
Summa långfristiga skulder		6 839 074	6 489 074
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		64 070	65 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	152 807	146 709
Summa kortfristiga skulder		216 877	212 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 289 458	20 754 062

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Tvättmaskin	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 106 507	1 106 507
Hyror bostäder	65 012	65 012
Hyror lokaler	123 493	119 062
Hyror garage	76 500	75 000
Hyror förråd	750	0
Öresutjämning	-14	-25
	1 372 249	1 365 556

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	15 160
Försäkringsersättning	146 635	0
Övriga intäkter	1 822	1 800
	148 457	16 960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 788	34 008
	Fastighetsskötsel beställning	22 069	5 183
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 250	62 930
	Städning entreprenad	57 869	49 689
	Myndighetstillsyn	11 875	0
	Gård	1 554	975
	Serviceavtal	11 250	14 613
	Förbrukningsmateriel	2 050	2 961
	Brandskydd	0	538
	Fordon	195	0
		151 900	170 897
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 238	2 763
	Lås	6 966	5 583
	VVS	7 700	23 215
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 904
	Ventilation	3 863	0
	Elinstallationer	0	19 400
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 800
	Tak	0	7 586
	Fönster	4 403	0
	Balkonger/altaner	0	4 469
	Vattenskada	5 921	0
		30 091	75 720
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	221 925
	Installationer	0	6 500
	VVS	65 000	0
	Tak	1 240 125	0
	Fasad	1 551 063	0
	Fönster	0	1 343 286
	Garage/parkering	0	28 500
		2 856 188	1 600 211
	Taxebundna kostnader		
	El	29 897	25 594
	Värme	243 916	261 877
	Vatten	42 211	57 535
	Sophämtning/renhållning	53 564	51 147
		369 588	396 153
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 998	33 946
	Tomträttsavgäld	125 200	125 200
	Kabel-TV	4 657	4 562
		164 855	163 708
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 539	52 025
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 624 161	2 458 715

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 844	1 063
	Juridiska åtgärder	10 313	19 172
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 250
	Föreningskostnader	1 256	1 500
	Styrelseomkostnader	1 160	1 310
	Fritids- och trivselkostnader	1 615	1 695
	Förvaltningsarvode	79 126	76 715
	Administration	2 276	2 642
	Korttidsinventarier	2 894	0
	Konsultarvode	244 432	124 174
	Tidningar facklitteratur	0	451
		360 216	242 971

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 847	18 852
		78 847	78 852

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	81 492	81 492
	Förbättringar	106 681	106 681
	Inventarier	7 923	7 923
		196 096	196 096

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 805 409	20 805 409
	Utgående anskaffningsvärde	20 805 409	20 805 409
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 129 157	-2 940 984
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 173	-188 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 317 331	-3 129 157
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 488 078	17 676 252
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 053 000	15 046 000
	Taxeringsvärde mark	22 583 000	13 614 000
		39 636 000	28 660 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	26 800 000
	Lokaler	1 436 000	1 860 000
		39 636 000	28 660 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 813	214 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 813	214 813
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-214 813	-214 813
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-214 813	-214 813
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	94 381	94 381
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	94 381	94 381
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 937	-29 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 923	-7 923
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 860	-36 936
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 521	57 445
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	2 058	2 058
	Skattefordran	8 125	7 639
	Klientmedel hos SBC	738 125	3 007 871
		748 308	3 017 568
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	85 980	85 980
	Reservering enligt stadgar	118 908	85 980
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-85 980
	Vid årets slut	204 888	85 980

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,210 %	3 960 714	3 960 714	2020-08-25
Swedbank	1,170 %	1 428 360	1 428 360	2023-06-21
Swedbank	1,070 %	1 100 000	1 100 000	2022-06-22
Swedbank	0,970 %	350 000	0	2021-06-23
Summa skulder till kreditinstitut		6 839 074	6 489 074	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 839 074	6 489 074	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 839 074 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 489 825	8 489 825

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 084	4 085
Ränta	16 878	11 849
Avgifter och hyror	118 845	117 775
	152 807	146 709

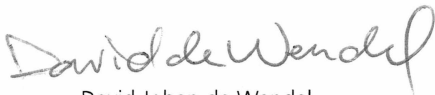
Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

OVK - Januari 10:e 2020

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 13/3 2020



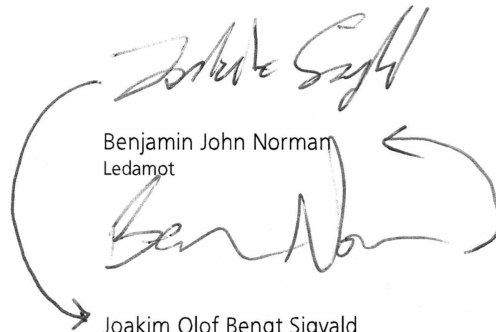
David Johan de Wendel
Ledamot



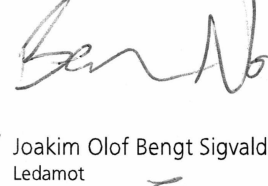
Anna Marie Olsson
Ledamot



Ewa Sanna Katarina Taune
Ledamot



Benjamin John Norman
Ledamot



Joakim Olof Bengt Sigvald
Ledamot



Marlene Ågerstrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2020



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Anna Bengtsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stratosfären 3
Org.nr. 769604-1008

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stratosfären 3 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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:

10

- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

✓

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stratosfären 3 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


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

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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

7

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

Stockholm den 13/3 2020


Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor


Anna Bengtsson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 139 180	1 106 507	1 106 000
Hyror bostäder	68 384	65 012	65 000
Hyror lokaler	135 953	123 493	120 700
Hyror parkering	0	5 400	0
Hyror garage	75 600	71 100	75 000
Hyror förråd	0	750	0
Öresutjämning	0	-14	0
Försäkringersättning	0	146 635	0
Övriga intäkter	0	1 822	0
	1 419 117	1 520 706	1 366 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-36 000	-34 788	-65 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-22 069	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	-21 000	-10 250	0
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-52 000	-57 869	-49 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-17 500	0	0
Myndighetstillsyn	0	-11 875	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Gård	-1 000	-1 554	-2 000
Serviceavtal	-16 000	-11 250	-11 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 050	-1 000
Brandskydd	-1 000	0	0
Fordon	0	-195	0
	-158 500	-151 900	-154 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-63 000	0	-67 000
Tvättstuga	0	-1 238	0
Lås	0	-6 966	0
VVS	0	-7 700	0
Ventilation	0	-3 863	0
Fönster	0	-4 403	0
Vattenskada	0	-5 921	0
	-63 000	-30 091	-67 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-150 000	-65 000	0
Huskropp utvändigt	0	0	-2 625 000
Tak	0	-1 240 125	-250 000
Fasad	0	-1 551 063	0
	-150 000	-2 856 188	-2 875 000
Taxebundna kostnader			
El	-27 000	-29 897	-28 000
Värme	-273 000	-243 916	-262 000
Vatten	-58 000	-42 211	-51 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-53 564	-47 000
	-412 000	-369 588	-388 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-34 998	-35 000
Tomträttsavgäld	-126 000	-125 200	-126 000
Kabel-TV	-5 000	-4 657	-5 000
	-167 000	-164 855	-166 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 563	-51 539	-53 000
	-51 563	-51 539	-53 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 844	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-10 313	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 875	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 256	-1 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 160	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 615	-1 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-79 126	-78 000
Administration	-6 000	-2 276	-6 000
Korttidsinventarier	0	-2 894	0
Konsultarvode	0	-244 432	-182 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-5 000
	-110 000	-360 216	-291 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-65 000	-60 000	-60 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 847	-19 000
	-84 000	-78 847	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-82 000	-81 492	-82 000
Förbättringar	-107 000	-106 681	-107 000
Inventarier	-8 000	-7 923	-8 000
	-197 000	-196 096	-197 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 393 063	-4 259 320	-4 270 000
RÖRELSERESULTAT	26 054	-2 738 614	-2 903 300
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-75 000	-80 734	-75 000
	-75 000	-80 693	-75 000
RESULTAT	-48 946	-2 819 307	-2 978 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE