



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stratosfären 3



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Robin Cederholm	Ordförande
Johan Forsling	Ledamot
Linnea Charlotta Haver	Ledamot
Anna Marie Olsson	Ledamot
Ewa Sanna Katarina Taune	Ledamot
Eric Edvin Ahlström	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 2020-05-05.

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

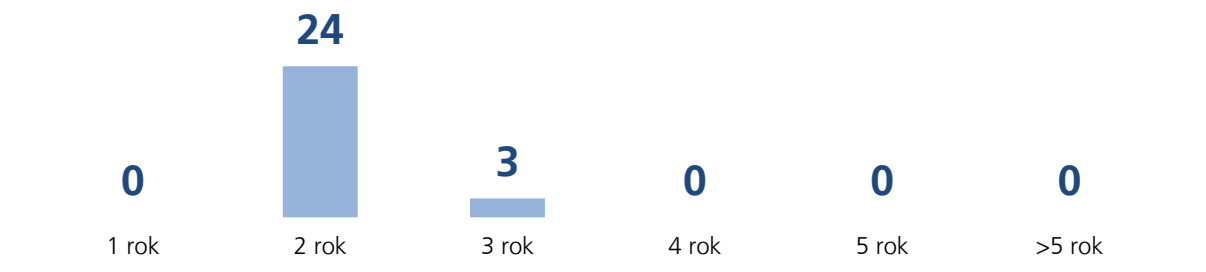
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1949.

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

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. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomförd OVK	2020	Slutgiltigt protokoll inväntas 2021
Relining av spillvattenstammar i bottenplattan	2020	Relinade avlopp i bottenplattan
Spolning av spillvattenstammar	2020	Spolning och filmning av vertikala spillvattenstammar
Fasadrenovering	2019	
Takrenovering	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
Spolning av stammar	2014	
Renovering av röckkanaler	2014	Tätat röckkanaler
Tak	2013	Målning och montage av gångbryggor på taket. Mindre underhåll.
Fasad	2013	Underhåll av fasad
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	
Relining eller byte av vertikala spillvattenstammar	2021	
Underhåll av skyddsrum	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV- och Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Värme	Stockholm Exergi
El	Ellevio AB
Vatten & Sophantering	Stockholm Vatten och Avfall
Återvinning	Suez Recycling AB
Städ	ASJ Hemservice AB

Föreningens ekonomi

Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras regelbundet.

Styrelsen har även en långsiktig budget och har även satt upp en kassaflödesanalys för att kunna ha bättre koll på likviditeten.

Styrelsen har under året behövt ta två banklån på 570 000 kr och 500 000 kr respektive för reliningen som blev betydligt dyrare än väntat och båda lånen amorteras. Övriga lån sedan tidigare är amorteringsfria.

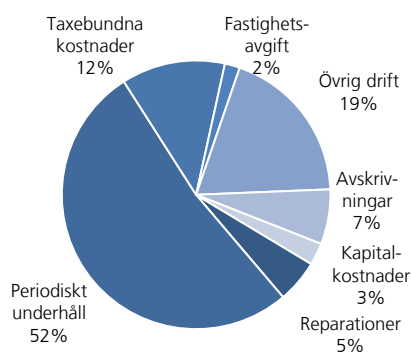
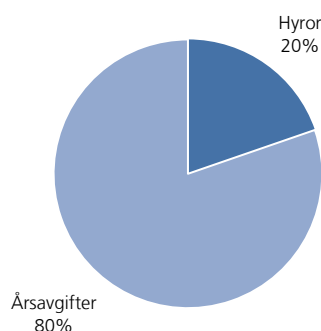
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	738 125	3 007 871
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 424 284	1 520 706
Finansiella intäkter	0	41
Minskning långa fordringar	2 800	0
Minskning kortfristiga fordringar	2 156	0
Ökning av långfristiga skulder	1 067 150	350 000
Ökning av kortfristiga skulder	242 000	4 703
	2 738 390	1 875 450
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 687 885	4 063 224
Finansiella kostnader	78 408	80 734
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 236
	2 766 293	4 145 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	710 223	738 125
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-27 902	-2 269 746

*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 1 429 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

Följande större underhållsarbeten har genomförts under 2020:

- OVK
- Relining av spillvattenstammar i bottenplattan
- Spolning av vertikala spillvattenstammar

Övriga väsentliga händelser:

- Inspektion från MSB av vårt skyddsrum
- Två större lån tagna för att täcka oväntat höga kostnader för reliningsarbetet

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	677	721	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	690	664	650	643
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 836	4 183	4 227	4 227
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	122	127	137	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	30	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	42	38	38
Soliditet (%)	55	61	68	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 341	-2 819	-1 668	-333
Nettoomsättning (tkr)	1 418	1 372	1 366	1 291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 698 m² bostäder och 221 m² lokaler.

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	323 796	118 908	0	204 888
S:a bundet eget kapital	17 551 963	118 908	0	17 433 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 319 556	-118 908	-2 820 407	-3 380 241
Årets resultat	-1 538 105	-1 538 105	2 820 407	-2 819 307
S:a ansamlad förlust	-7 857 661	-1 657 013	0	-6 199 548
S:a eget kapital	9 694 302	-1 538 105	0	11 233 507

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 538 105
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 199 548
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 908
summa balanserat resultat	-7 856 561

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	323 796
	-7 532 765

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 418 278	1 372 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 006	148 457
Summa rörelseintäkter		1 424 284	1 520 706
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 432 402	-3 624 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 633	-360 216
Personalkostnader	Not 6	-78 851	-78 847
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 096	-196 096
Summa rörelsekostnader		-2 883 981	-4 259 320
RÖRELSERESULTAT		-1 459 697	-2 738 614
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 408	-80 734
Summa finansiella poster		-78 408	-80 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 538 105	-2 819 307
ÅRETS RESULTAT		-1 538 105	-2 819 307

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	17 299 905	17 488 078
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	41 598	49 521
Summa materiella anläggningstillgångar		17 341 503	17 537 600
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 341 503	17 540 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	750
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	719 000	748 308
Summa kortfristiga fordringar		719 000	749 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		719 000	749 058
SUMMA TILLGÅNGAR		18 060 503	18 289 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 228 167	17 228 167
Fond för yttre underhåll	Not 13	323 796	204 888
Summa bundet eget kapital		17 551 963	17 433 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 319 556	-3 380 241
Årets resultat		-1 538 105	-2 819 307
Summa fritt eget kapital		-7 857 661	-6 199 548
SUMMA EGET KAPITAL		9 694 302	11 233 507
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 018 360	6 839 074
Summa långfristiga skulder		3 018 360	6 839 074
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 887 864	0
Leverantörsskulder		106 048	64 070
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	353 930	152 807
Summa kortfristiga skulder		5 347 842	216 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 060 503	18 289 458

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 139 704	1 106 507
Hyror bostäder	70 200	65 012
Hyror lokaler	125 894	123 493
Hyror parkering	2 700	0
Hyror garage	72 000	76 500
Hyror förråd	9 000	750
Hyesrabatt	-1 300	0
Öresutjämning	80	-14
	1 418 278	1 372 249

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	4 206	0
Försäkringsersättning	0	146 635
Övriga intäkter	1 800	1 822
	6 006	148 457

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 340	34 788
	Fastighetsskötsel beställning	9 244	22 069
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 250
	Städning entreprenad	56 359	57 869
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 563	0
	Myndighetstillsyn	7 200	11 875
	Gård	1 420	1 554
	Serviceavtal	8 563	11 250
	Förbrukningsmateriel	4 240	2 050
	Fordon	0	195
		143 929	151 900
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 844	0
	Tvättstuga	0	1 238
	Entré/trapphus	7 449	0
	Lås	11 097	6 966
	VVS	100 118	7 700
	Ventilation	0	3 863
	Fasad	1 481	0
	Fönster	0	4 403
	Skador/klotter/skadegörelse	1 875	0
	Vattenskada	28 831	5 921
		152 695	30 091
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	31 290	0
	VVS	1 410 404	65 000
	Ventilation	104 613	0
	Tak	0	1 240 125
	Fasad	0	1 551 063
		1 546 307	2 856 188
	Taxebundna kostnader		
	El	29 595	29 897
	Värme	234 294	243 916
	Vatten	54 492	42 211
	Sophämtning/renhållning	51 947	53 564
		370 328	369 588
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 285	34 998
	Tomträttsavgäld	125 200	125 200
	Kabel-TV	4 715	4 657
		166 200	164 855
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 943	51 539
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 432 402	3 624 161

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	1 844
	Juridiska åtgärder	20 625	10 313
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 375	14 875
	Föreningskostnader	0	1 256
	Styrelseomkostnader	0	1 160
	Fritids- och trivselkostnader	500	1 615
	Förvaltningsarvode	80 348	79 126
	Administration	3 902	2 276
	Korttidsinventarier	0	2 894
	Konsultarvode	55 271	244 432
		176 633	360 216

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 000
	Sociala kostnader	18 851	18 847
		78 851	78 847

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	81 492	81 492
	Förbättringar	106 681	106 681
	Inventarier	7 923	7 923
		196 096	196 096

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 805 409	20 805 409
	Utgående anskaffningsvärde	20 805 409	20 805 409
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 317 331	-3 129 157
	Årets avskrivningar enligt plan	-188 173	-188 173
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 505 504	-3 317 331
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 299 905	17 488 078
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 053 000	17 053 000
	Taxeringsvärde mark	22 583 000	22 583 000
		39 636 000	39 636 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 200 000	38 200 000
	Lokaler	1 436 000	1 436 000
		39 636 000	39 636 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	214 813	214 813
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	214 813	214 813
	Ackumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-44 860	-36 937
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 923	-7 923
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-52 783	-44 860
	Redovisat restvärde vid årets slut	41 598	49 521

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	0	2 800
		0	2 800

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 056	2 058
	Skattefordran	6 721	8 125
	Klientmedel hos SBC	710 223	738 125
		719 000	748 308

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	204 888	85 980
	Reservering enligt stadgar	118 908	118 908
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	323 796	204 888

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	0,880 %	3 960 714	3 960 714	2021-08-25
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	350 000	2021-06-23
Swedbank	0,900 %	500 000	0	2025-12-22
Swedbank	0,876 %	567 150	0	2021-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 906 224	6 839 074	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 887 864	0	
		3 018 360	6 839 074	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 799 224 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 489 825	8 489 825

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	13 000	13 000
Sociala avgifter	4 085	4 084
Ränta	8 633	16 878
Avgifter och hyror	131 494	118 845
VVS	196 718	0
	353 930	152 807

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Skyddsrummet kommer genomgå underhåll efter inspektionsrapport från MSB.

Planering av antingen relining eller rörbyte av vertikala spillvattenstammar efter rapport från filmning.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 02 2021



Robin Cederholm
~~Vice~~ ordförande



Johan Forsling
Ledamot



Linnea Charlotta Haver
Ledamot



Anna Marie Olsson
Ledamot

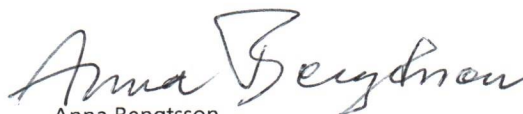


Ewa Sanna Katarina Taune
Ledamot, Vice Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2021



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 2020.

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 2020 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 interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

- 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. Risker 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, förfälskning, 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 interna 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 2020 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.

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 9/4 2021



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor



Anna Bengtsson

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 139 000	1 139 704	1 139 180
Hyror bostäder	70 000	70 200	68 384
Hyror lokaler	128 000	125 894	135 953
Hyror parkering	0	2 700	0
Hyror garage	75 600	72 000	75 600
Hyror förråd	9 000	9 000	0
Hyesrabatt	0	-1 300	0
Öresutjämning	0	80	0
Fakturerade kostnader	0	4 206	0
Övriga intäkter	0	1 800	0
	1 421 600	1 424 284	1 419 117
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-37 000	-35 340	-36 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-9 244	-6 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	0	-21 000
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-6 000
Städning entreprenad	-61 000	-56 359	-52 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-21 563	-17 500
Myndighetstillsyn	0	-7 200	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-1 420	-1 000
Serviceavtal	-12 000	-8 563	-16 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-4 240	-2 000
Brandskydd	0	0	-1 000
	-157 000	-143 929	-158 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-41 000	0	-63 000
Hyeslägenheter	0	-1 844	0
Entré/trapphus	0	-7 449	0
Lås	0	-11 097	0
VVS	0	-100 118	0
Fasad	0	-1 481	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 875	0
Vattenskada	0	-28 831	0
	-41 000	-152 695	-63 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-31 290	0
VVS	0	-1 410 404	-150 000
Ventilation	0	-104 613	0
	0	-1 546 307	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-32 000	-29 595	-27 000
Värme	-254 000	-234 294	-273 000
Vatten	-43 000	-54 492	-58 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-51 947	-54 000
	-385 000	-370 328	-412 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-36 285	-36 000
Tomträttsavgäld	-126 000	-125 200	-126 000
Kabel-TV	-5 000	-4 715	-5 000
	-168 000	-166 200	-167 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-52 943	-51 563
	-52 000	-52 943	-51 563
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-612	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-20 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 375	-15 000
Föreningskostnader	-2 000	0	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-500	-2 000
Förvaltningsarvode	-84 000	-80 348	-81 000
Administration	-6 000	-3 902	-6 000
Konsultarvode	0	-55 271	0
	-114 000	-176 633	-110 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-66 000	-60 000	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-18 851	-19 000
	-85 000	-78 851	-84 000
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	-1 199 000	-2 883 981	-1 393 063
RÖRELSERESULTAT	222 600	-1 459 697	26 054
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-75 000	-78 408	-75 000
	-75 000	-78 408	-75 000
RESULTAT	147 600	-1 538 105	-48 946

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