

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Strato Södermalm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

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

Föreningens ändamål

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-03 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

Patrik Pettersson	Ordförande
Karin Agneta Furvik	Ledamot
Filippa Lindström	Ledamot
Ranja Poli	Ledamot
Helena Rathje	Ledamot

John-Erik Classon	Suppleant
Sara Edholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

John-Erik Classon, Sara Edholm, Karin Agneta Furvik, Filippa Lindström, Patrik Pettersson, Ranja Poli och Helena Rathje.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Franz Lindström	Auktoriserad revisor	Ernst & Young
-----------------	----------------------	---------------

Valberedning

Kjell Arvidsson	Sammanställande
-----------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tobaksmonopolet 12	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen golvvärme i alla lägenheter.

Byggnadsår och ytor

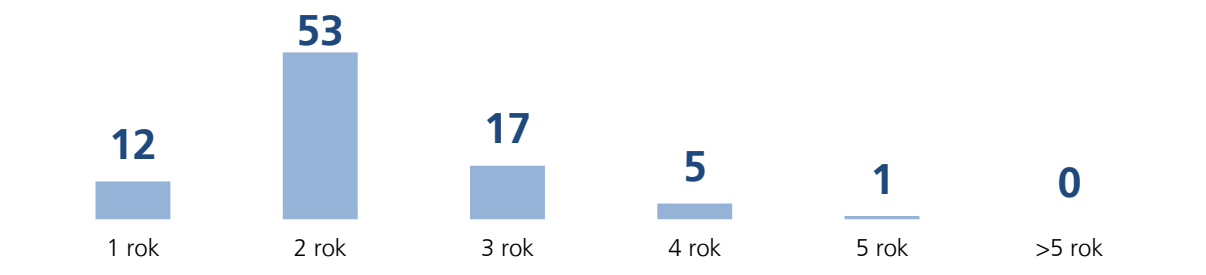
Fastigheten bebyggdes 2019 - 2021 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2021.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 420 m², varav 5 206 m² utgör boyta och 214 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 88 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Lounge
Övernattningsrum 1
Övernattningsrum 2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Föreningens gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 80 % kvinnor och 20 % män.

Föreningens ekonomi

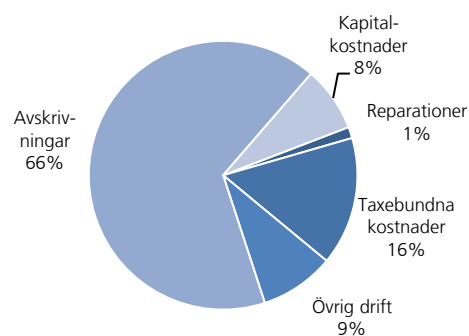
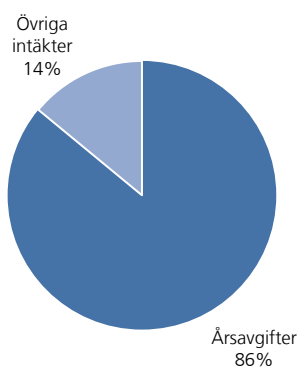
Föreningen har årliga hyresökningar inskrivna i den ekonomiska planen och ytterligare hyresökningar kommer att ske vid behov. Föreningen har två lika stora lån om 33 mkr vardera hos Handelsbanken. Ett av dessa lån behövde läggas om i slutet av 2022, vilket medförde betydligt högre räntekostnader än tidigare. Styrelsen har vidare beslutat om en underhållsplan där ingen avsättning till yttre reparationsfond görs under 2022.

Regeringen beslutade under hösten 2022 om ett elpristöd till privatpersoner och företag i elområde 3 och 4. Det är brf:en som står för avtalen i vår förening, och de aktuella stöden kommer därför att betalas ut till föreningen, inte till de enskilda medlemmarna. Det blir styrelsens ansvar och uppgift att besluta om hur stöden ska hanteras när de väl betalas ut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	36 120 584
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	4 437 904
Finansiella intäkter	1 633
Minskning kortfristiga fordringar	3 497 026
Medlemsinsatser	28 200 000
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	36 136 563
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 644 168
Finansiella kostnader	684 232
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	338 400
Minskning av kortfristiga skulder	61 582 865
	64 249 665
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 007 482
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-28 113 102

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med stämman lämnade den av CA tillsatta tjänstemannastyrelsen, och medlemmarna valde sin egen styrelse. Medlemmarna gav inte den avgående styrelsen ansvarsfrihet på årsstämman. Styrelsen har sedan dess sammanträtt var tredje vecka. Styrelsens huvudsakliga fokus har varit att reda ut ansvarsförhållandena angående felanmälningar och garantiärenden som hänger ihop med färdigställandet av fastigheten, upphandling av nya avtal, omläggning av ett banklån samt att sätta sig in i den löpande driften av fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 88 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	704	124	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 425	12 487	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	122	28	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	99	26	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	3	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	32	0	0
Soliditet (%)	91	84	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 707	-1 293	-87	0
Nettoomsättning (tkr)	4 398	671	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 206 m² bostäder och 214 m² lokaler.
Ökningen av nettoomsättning beror på att inflyttning i huset skedde under kvartal 4 2021.

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	751 530 000	28 200 000	0	723 330 000
Fond för yttre underhåll	60 977	60 977	0	0
S:a bundet eget kapital	751 590 977	28 260 977	0	723 330 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 441 685	-60 977	-1 293 378	-87 330
Årets resultat	-3 707 193	-3 707 193	1 293 378	-1 293 379
S:a fritt eget kapital	-5 148 878	-3 768 170	0	-1 380 708
S:a eget kapital	746 442 099	24 492 807	0	721 949 292

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 707 193
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 441 686
summa balanserat resultat	-5 148 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 148 879
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 398 424	670 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 480	132 415
Summa rörelseintäkter		4 437 904	803 147
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 503 306	-461 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 862	-6 574
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-5 818 330	-1 454 583
Summa rörelsekostnader		-7 462 498	-1 922 812
RÖRELSERESULTAT		-3 024 594	-1 119 665
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 633	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-684 232	-173 714
Summa finansiella poster		-682 599	-173 714
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 707 193	-1 293 379
ÅRETS RESULTAT		-3 707 193	-1 293 379

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 8,13

811 537 817

817 356 147

Summa materiella anläggningstillgångar

811 537 817

817 356 147

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

811 537 817

817 356 147

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

61 260

61 205

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9

8 029 861

3 494 736

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10

20 434

45 158

Summa kortfristiga fordringar

8 111 555

3 601 099

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

0

36 120 584

Summa kassa och bank

0

36 120 584

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

8 111 555

39 721 683

SUMMA TILLGÅNGAR

819 649 372

857 077 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		751 530 000	723 330 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	60 977	0
Summa bundet eget kapital		751 590 977	723 330 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 441 685	-87 330
Årets resultat		-3 707 193	-1 293 379
Summa fritt eget kapital		-5 148 878	-1 380 708
SUMMA EGET KAPITAL		746 442 099	721 949 292
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	67 003 930	33 840 365
Summa långfristiga skulder		67 003 930	33 840 365
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	338 400	33 840 365
Leverantörsskulder		2 778 711	107 442
Skatteskulder		97 860	1 672 094
Övriga skulder		20 038	60 033 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 968 334	5 634 629
Summa kortfristiga skulder		6 203 343	101 288 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		819 649 372	857 077 830

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 År	100 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 698 629	670 732
Årsavgifter - bortfall	-2 788	0
Årsavgifter - lokaler	119 741	0
Bredbandsintäkter	210 752	0
Elintäkter	174 617	0
Elintäkter moms	151 763	0
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 236	0
Gästlägenhet	36 600	0
Öresutjämning	10	0
	4 398 424	670 732

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	20 836	0
Övriga intäkter	18 644	132 415
	39 480	132 415

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 264	0
	Fastighetsskötsel beställning	18 492	22 525
	Städning entreprenad	99 134	24 957
	Städning enligt beställning	1 625	0
	Gemensamma utrymmen	2 294	0
	Serviceavtal	102 410	0
	Förbrukningsmateriel	430	0
		305 648	47 482
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	71 293	13 934
	Gemensamma utrymmen	1 456	0
	Tvättstuga	1 106	0
	Entré/trapphus	1 668	0
	Lås	13 593	0
	VVS	1 681	0
	Ventilation	11 869	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 081	0
	Hiss	14 632	0
	Fasad	0	2 813
	Garage/parkering	1 456	0
	Skador/klotter/skadegörelse	698	0
		121 534	16 747
	Taxebundna kostnader		
	El	663 679	153 311
	Värme	535 420	143 078
	Vatten	98 756	18 890
	Sophämtning/renhållning	57 917	9 696
		1 355 773	324 975
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	106 938	14 049
	Bredband	230 912	58 402
		337 850	72 451
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-617 500	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 503 306	461 655

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	938	0
	Medlemsinformation	1 056	0
	Tele- och datakommunikation	4 225	5 312
	Inkassering avgift/hyra	2 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	29 143	0
	Föreningskostnader	422	0
	Styrelseomkostnader	107	0
	Fritids- och trivselkostnader	299	0
	Förvaltningsarvode	72 500	0
	Förvaltningsarvoden övriga	17 552	0
	Administration	12 308	0
	Övriga driftkostnader	0	1 262
		140 862	6 574

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått	0	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	5 818 330	1 454 583
		5 818 330	1 454 583
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	818 810 730	351 956 000
	Nyanskaffningar	0	466 854 730
	Utgående anskaffningsvärde	818 810 730	818 810 730
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 454 583	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 818 330	-1 454 583
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 272 913	-1 454 583
	Planenligt restvärde vid årets slut	811 537 817	817 356 147
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	236 977 703	236 977 703
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	185 600 000	0
	Taxeringsvärde mark	168 186 000	0
		353 786 000	0
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	344 000 000	0
	Lokaler	9 786 000	0
		353 786 000	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Momsavräkning	21 754	3 494 736
	Klientmedel hos SBC	6 955 850	0
	Fordringar	625	0
	Räntekonto hos SBC	1 051 633	0
		8 029 861	3 494 736

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	45 158
	Vidarefakturerings	20 434	0
		20 434	45 158

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	60 977	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	60 977	0

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,920 %	33 671 165	0	2024-12-30
Handelsbanken	4,170 %	33 671 165	33 840 365	2027-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		67 342 330	33 840 365	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-338 400	-33 840 365	
		67 003 930	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 65 650 330 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 680 730	67 680 730

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	3 900	0
	Avgifter och hyror	358 737	318 610
	Återstående anläggningskostnad	2 605 697	5 316 018
		2 968 334	5 634 628

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2 %.
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-07-01 med 12 %.
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Patrik Pettersson
Ordförande

John-Erik Classon
Tjänstgörande suppleant

Filippa Lindström
Ledamot

Ranja Poli
Ledamot

Helena Rathje
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PATRIK PETTERSSON

Ordförande

Serienummer: 19840808xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2023-05-25 13:28:35 UTC



John-Erik Oscar Classon

Tjänstgörande suppleant

Serienummer: 19910713xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2023-05-25 15:04:16 UTC



HELENA RATHJE

Styrelseledamot

Serienummer: 19671110xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2023-05-25 16:31:03 UTC



RANJA POLI

Styrelseledamot

Serienummer: 19840130xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2023-05-26 06:26:20 UTC



Anna Filippa Katarina Lindström

Styrelseledamot

Serienummer: 19650225xxxx

IP: 46.59.xxx.xxx

2023-05-26 06:51:45 UTC



Franz Robert Nicholas Lindström

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19771018xxxx

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-05-26 13:52:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: HFU42-H5WEY-G7MSC-NDPVC-DKZ8Q-OVC07

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>