



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Säteritaket med säte i Stockholm org.nr. 769637-4524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stockholm Säteritaket 2		2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten innehas med tomträtt. Aktuella tomträttsavgälden löper ut 2024-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	52
50	garageplatser	1400
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4183
36	lägenheter (hyresrätt)	2131
Totalt 148 objekt		7766

Föreningens lägenheter fördelas på: 95 st 0 rok, 1 st 2 rok, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Merone Haile	Ordförande	2021-12-16	
Henrik Littorin	Ledamot	2021-12-16	
Mohammed Sadeghi	Ledamot	2021-12-16	
Pari Markovic	Ledamot	2021-12-16	2022-09-12
Justin Jugane	Ledamot	2021-12-16	2022-02-25

Val av ny styrelse är inte aktuellt och nuvarande styrelse kommer att sitta kvar efter ordinarie stämma 2022.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Merone Haile, Henrik Littorin och Mohammed Sadeghi.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Extern revisor är Adnin Ali, BoRevision AB. Föreningen saknar f n en intern revisor då denna avgick i förtid av privata skäl.

Föreningen har inte haft någon valberedning. Styrelsen har fått agera valberedning genom Merone Haile, Henrik Littorin och Muhammed Sadeghi.

Föreningsstämma

En första ordinarie årsstämma har ännu inte hållits, då föreningen är nybildad.

En Extra föreningsstämman hölls den 16 december 2021 för att välja intern och extern revisor, samt tre nya styrelseledamöter. 20 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har varit oförändrad.

Föreningen har tecknat avtal med Baxec AB gällande service och underhåll av fastighetens Aptus-system.

Föreningen har tecknat avtal med SafeTeam AB gällande service och underhåll av fastighetens ASSA-system.

Förening har ingått avtal med Office Recycling gällande miljöhämtning.

Föreningen har sökt och fått bygglov för inglasning av balkonger, samt tecknat avtal med Lumon.

Föreningen har investerat i förbättringar i fastighetens utemiljö i form av belysning, flaggstång med belysning, samt plattläggning av grusade ytor i syfte att undvika underhåll av de grusade ytorna.

Föreningen har ingått avtal med PostNord om att ställa upp paketbox inom fastigheten.

Föreningen har enligt föreningens ekonomiska plan påbörjat renovering av innertaket på Loviselundsvägen 15.

Föreningen har påbörjat att renovera och ombilda lediga hyreslägenheter.

Föreningen har övertagit föreningslokalen på Loviselundsvägen 15B från Hyresgästföreningen.

Föreningne har påbörjat ett trygghetsprojekt gällande gemensamma ytor, med övervakningskameror samt stärka upp grind och dörrar, i syfte att öka och förbättra tryggheten.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen är nybildad och har hittills genomfört ovannämnda åtgärder. Ett underhållsplan kommer så småningom att uppretas för att kunna planera föreningens långsiktiga periodiska underhåll och investeringar som krävs framåt.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- *Tvättstugan med nya maskiner och ett bättre underhåll 2022.
- *Ommålning av träpanelsfasader ca 2025
- *Översyn av fastighetsnätet 2022/2023.
- *Öka tryggheten, löpande
- *Stampolning ca 2022
- *OVK-besikting 2024, rensning frånluftskanaler 2024, utbyte kryddhullefläktar 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 61 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 0 och under året har det tillkommit 84 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021
Sparande, kr/kvm	-67
Skuldsättning, kr/kvm	21 824
Räntekänslighet, %	61
Energikostnad, kr/kvm	196
Driftskostnad, kr/kvm	532
Årsavgifter, kr/kvm	546
Totala intäkter, kr/kvm	794
Nettoomsättning, tkr	5 107
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 090
Soliditet, %	39

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	0	0	86 786 570	86 786 570
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	4 119 838	4 119 838
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	90 906 408	90 906 408
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	0	0
Årets resultat, kr	0	0	-2 090 201	-2 090 201
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	-2 090 201	-2 090 201
S:a eget kapital, kr	0	0	88 816 207	88 816 207

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

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	-2 090 201
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 090 201

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-172 124
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 262 325

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

Styrelsen för Bostadsrättsförening Säteritaket

Org.nr: 769637-4524

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Resultaträkning		2022-06-30	2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 107 410	0
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 345 522	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-410 089	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 335 183	0
Summa rörelsekostnader		-5 090 794	0
Rörelseresultat		16 616	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 857	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-2 111 674	0
Summa finansiella poster		-2 106 817	0
Årets resultat		-2 090 201	0

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6	212 294 037	0
	<u>212 294 037</u>	<u>0</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>212 294 037</u>	<u>0</u>
--------------------	----------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	65 679	0
Not 7	18 509 552	0
Not 8	<u>233 292</u>	<u>0</u>
	<u>18 808 523</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>18 808 523</u>	<u>0</u>
-------------------	----------

Summa tillgångar

<u>231 102 560</u>	<u>0</u>
---------------------------	-----------------

Balansräkning**2022-06-30****2021-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

90 906 408	0
<u>90 906 408</u>	<u>0</u>

Ansamlad förlust

Årets resultat

-2 090 201	0
<u>-2 090 201</u>	<u>0</u>

Summa eget kapital

<u>88 816 207</u>	<u>0</u>
-------------------	----------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 9	140 000 000	0
	<u>140 000 000</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

246 702	0
---------	---

Skatteskulder

103 418	0
---------	---

Övriga skulder

Not 10	1 176 568	0
--------	-----------	---

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11	759 665	0
--------	---------	---

<u>2 286 353</u>	<u>0</u>
------------------	----------

Summa skulder

<u>142 286 353</u>	<u>0</u>
--------------------	----------

Summa eget kapital och skulder

<u>231 102 560</u>	<u>0</u>
---------------------------	-----------------

Kassaflödesanalys	2022-06-30	2021-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 090 201	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 335 183	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-755 018	0
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-298 971	0
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 286 353	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 232 364	0
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-213 629 220	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-213 629 220	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	140 000 000	0
Inbetalda insatser	90 906 408	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	230 906 408	0
Årets kassaflöde	18 509 552	0
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	18 509 552	0

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,8 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 283 538	0
Individuell mätning el	19 425	0
Hyror	2 882 718	0
Övriga intäkter	169 013	0
Bruttoomsättning	<u>5 354 694</u>	<u>0</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-247 284	0
	5 107 410	0
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	444 238	0
Reparationer	361 388	0
El	277 908	0
Uppvärmning	826 069	0
Vatten	171 787	0
Sophämtning	259 785	0
Fastighetsförsäkring	77 006	0
Kabel-TV och bredband	65 527	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	148 937	0
Förvaltningsarvoden	106 170	0
Tomträttsavgäld	283 248	0
Planerat underhåll	323 459	0
	<u>3 345 522</u>	<u>0</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 521	0
Administrationskostnader	32 285	0
Extern revision	25 000	0
Konsultkostnader	314 283	0
	<u>410 089</u>	<u>0</u>
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 763	0
Övriga ränteintäkter	94	0
	<u>4 857</u>	<u>0</u>
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 111 507	0
Övriga räntekostnader	167	0
	<u>2 111 674</u>	<u>0</u>

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 6 Byggnader och mark					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Årets investeringar	213 629 220	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 629 220	0			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Årets avskrivningar	-1 335 183	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 335 183	0			
Utgående redovisat värde	212 294 037	0			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	0			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	0			
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	0			
Taxeringsvärde mark - lokaler	124 000	0			
Summa taxeringsvärde	172 124 000	0			
Not 7 Övriga kortfristiga fordringar					
Avräkningskonto HSB Stockholm	18 509 552	0			
	18 509 552	0			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	229 356	0			
Upplupna intäkter	3 936	0			
	233 292	0			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordiska Kreditmarkna	990090909547	2,15%	2024-09-30	140 000 000	0
				140 000 000	0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					140 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					140 000 000
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					140 000 000
					0
Not 10 Övriga skulder					
Momsskuld	45 328	0			
Inre fond	1 131 240	0			
	1 176 568	0			

Noter	2022-06-30	2021-06-30
-------	------------	------------

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
---------------	---	--

Förutbetalda hyror och avgifter	579 615	0
Övriga upplupna kostnader	<u>180 050</u>	<u>0</u>
	759 665	0

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 12	Väsentliga händelser efter årets slut	
---------------	--	--

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Henrik Littorin

Merone Haile

Muhammed Sadeghi Shirazi

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats

Adnin Ali
BoRevision AB

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."

HENRIK LITTORIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19780828xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-10-07 14:29:48 UTC



MUHAMMED SADEGHI SHIRAZI

Styrelseledamot

Serienummer: 19880101xxxx

IP: 83.226.xxx.xxx

2022-10-07 15:51:24 UTC



MERONE HAILE

Styrelseledamot

Serienummer: 19770303xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-10-07 16:21:41 UTC



ADNIN ALI

Revisor

Serienummer: 19850926xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-10-11 14:51:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: TPFEW-3PL7C-NNEMI-ABVB1-EW2GY-82DZY

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>