



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsförening Säteritaket



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Säteritaket med säte i Stockholm org.nr. 769637-4524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Säteritaket 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2024-07-01	2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	52
1	garageplatser	1 400
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 362
33	lägenheter (hyresrätt)	1 952
Totalt 99 objekt		7 766

Föreningens lägenheter fördelas på: 91 st 0 rok, 4 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 3.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jim Lassinantti	Ordförande	2023-07-02	
Jim Lassinantti	Ledamot	2023-01-15	
Merone Haile	Ordförande	2021-09-14	2023-07-02
Christina Sjögren	Ledamot	2023-01-15	
Henrik Littorin	Ledamot	2022-01-14	
Marjama Smetkova	Ledamot	2023-07-02	
Muhammed Sadeghi Shirazi	Ledamot	2022-01-18	
Elisabeth Högman	Ledamot	2023-01-15	
Ellen Broström	Suppleant	2023-07-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jim Lassinantti, Merone Haile, Christina Sjögren, Henrik Littorin, Marjama Smetkova, Muhammed Sadeghi Shirazi, Elisabeth Högman, Ellen Broström.

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Adnin Ali som ordinarie med Joakim Häll som suppleant valda av stämman. Båda två är revisorer hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Föreningen saknar valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20 oktober 2022. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 21 mars 2023 (byte av stadgar). På stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 3 maj 2023 (byte stadgar). På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

Eftersom föreningen har ändrat räkenskapsår från juni till december så har det inte varit någon ordinarie föreningsstämma under 2023. Det förra räkenskapsåret slutade 2022-06-30.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-05-12.

Årsavgiften har höjts med 15% den 1 juli 2023.

Under hösten 2023 togs beslut om att höja årsavgiften höjdes med 15% från den 1 januari 2024.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HSB BRF Säteritaket i Stockholm 2023

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Säteritaket, med säte i Stockholm, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2023.

Styrelsens arbete

Från 1 juli 2022 tom 31 december 2023 har styrelsen haft sexton protokollförda möten, varav fem under 2022 och resterande elva under 2023. År 2023 hade föreningen två extrastämmor med hänvisning till att byta till HSB:s normalstadgar. Styrelsen har två budgetmöten samt anordnat städ- och grilldagar.

Ekonomisk förvaltning

Sköts av HSB Stockholm.

Stadgar

Gällande stadgar har registrerats den 21 juni 2023 hos Bolagsverket.

Försäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Byggnadsbestånd

97 lägenheter varav 64 är bostadsrätter.

Under verksamhetsåret har nya medlemmar i föreningen tillkommit genom överlåtelse av bostadsrätter enligt följande:

2022: 7

2023: 3

Varav två hyreslägenheter har ombildats till bostadsrätter, Loviselundsvägen 7 lgh 19 och Loviselundsvägen 13 lgh 55.

Avgift

År 2023 justerades hyran med 15%, i samband med allmänna kostnadsökningar, som el, fjärrvärme, sophämtning och vatten.

Tvättstugor

Föreningen har två tvättstugor, en på Loviselundsvägen 13 och en på Loviselundsvägen 17.

Gemensamma utrymmen

I källaren för förvaring av cyklar. I trapphusen finns barnvagnsrum som boende får anmäla intresse till att använda. På Loviselundsvägen 15B finns samlingslokal. Vidare finns det 12 förråd för uthyrning till boende i föreningen.

Sopsortering och återvinning

Föreningen har två sopnedkast till en sopsug, ett vid Loviselundsvägen 1d och ett vid Loviselundsvägen 9. Miljörum finns vid källaren vid Loviselundsvägen 9. Varje lägenhetsinnehavare har ansvar att själv deponera sitt bråte och skräp på kommunens återvinningscentral, närmsta föreningen finns i Lövsta.

Bredband och TV

Föreningen har ett gemensamt avtal med Tele2 (fd. Comhem) för digitalt grundutbud. Boende kan själva köpa ytterligare kanaler samt bredband av Tele 2.

Föreningen har en kollektiv anslutning till Bahnhof och samtliga boende har tillgång till internettjänsten 1000/1000 Mbit/s.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 2 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2022	2021-2022	-	-	-
Sparande, kr/kvm	-727	-67	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	16 852	21 824	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	29 802	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	26	61	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	378	196	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 166	546	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	47	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 378	794	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	10 624	5 107	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 880	-2 090	0	0	0
Soliditet, %	39	39	0	0	0

Notera att denna årsredovisning 2023/2022 avser 18 månader: 1 juli 2022 till 31 december 2023.

Föregående årsredovisning 2022/2021 avser 12 månader: 1 juli 2021 till 30 juni 2022. Det var också föreningens första verksamhetsår.

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Vid negativt resultat pga avskrivningar och höga räntekostnader

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 10 377 844 kr. Det beror till stor del på en amortering på 10 miljoner kr.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till -733 kr/m².

Årsavgifterna har höjts med 15% i juli 2023. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 15 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 786 570	0	3 899 409	90 685 979
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 119 838	0	1 820 591	5 940 429
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	172 124	172 124
S:a bundet eget kapital, kr	90 906 408	0	5 892 124	96 798 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	-2 090 201	-2 265 325	-2 265 325
Årets resultat, kr	-2 090 201	2 090 201	-8 979 694	-8 979 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 090 201	0	-11 245 019	-11 245 019
S:a eget kapital, kr	88 816 207	0	-5 352 895	85 553 513

Under året har reservation till underhållsfond skett med 172 124 kr samt ianspråkstagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 265 325
Årets resultat, kr	-8 979 694
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 245 019

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 495 019

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

RESULTATRÄKNING

		2022-07-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 623 941	5 107 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 392	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		10 700 333	5 107 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 577 141	-3 345 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 122	-410 089
Personalkostnader	Not 6	-134 050	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 563 551	-1 335 183
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 538 864	-5 090 794
RÖRELSERESULTAT		-838 531	16 616
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		9 207	4 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 150 370	-2 111 674
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-8 141 163	-2 106 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 979 694	-2 090 201
ÅRETS RESULTAT		-8 979 694	-2 090 201

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	209 730 486	212 294 037
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		209 730 486	212 294 037
Summa anläggningstillgångar		209 730 486	212 294 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 134	65 679
Övriga fordringar	Not 9	8 132 349	18 509 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	163 066	233 292
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		8 356 549	18 808 523
Summa omsättningstillgångar		8 356 549	18 808 523
SUMMA TILLGÅNGAR		218 087 035	231 102 560

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	96 626 408	90 906 408
Fond för yttre underhåll	172 124	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>96 798 532</u>	<u>90 906 408</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 262 325	0
Årets resultat	-8 979 694	-2 090 201
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-11 242 019</u>	<u>-2 090 201</u>
Summa eget kapital	<u>85 556 513</u>	<u>88 816 207</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	140 000 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>0</u>	<u>140 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 130 000 000	0
Leverantörsskulder	195 424	246 702
Skatteskulder	205 373	103 418
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 1 043 126	1 176 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 1 086 599	759 665
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>132 530 522</u>	<u>2 286 353</u>
Summa skulder	<u>132 530 522</u>	<u>142 286 353</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>218 087 035</u>	<u>231 102 560</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-07-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-06-30
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-838 531	16 616
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 563 551	1 335 183
	<u>1 725 020</u>	<u>1 351 799</u>
Erhållen ränta	9 207	4 857
Erlagd ränta	-8 150 370	-2 111 674
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-6 416 143</u>	<u>-755 018</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	74 129	-298 971
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	244 169	2 286 353
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>-6 097 845</u>	<u>1 232 364</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-213 629 220
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-213 629 220</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-10 000 000	140 000 000
Inbetalda insatser	5 720 000	90 906 408
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-4 280 000</u>	<u>230 906 408</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-10 377 845	18 509 552
Likvida medel vid årets början	18 509 552	0
Likvida medel vid årets slut	<u>8 131 707</u>	<u>18 509 552</u>
	-10 377 845	18 509 552

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-07-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-06-30
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 049 069	2 283 538
Årsavgiftsbortfall bostäder	-35 366	-247 201
Hysesintäkt bostäder	4 951 698	2 840 129
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 236	8 459
Hysesintäkt övrigt	115 854	31 774
Hysesrabatter	0	-83
Konsumtionsavgift el	38 706	19 425
Övriga intäkter i verksamheten	375 092	165 796
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 839	2 015
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	22 202	1 190
Övriga fakturerade kostnader	60 680	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 930	2 367
	10 623 941	5 107 410
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	76 392	0
	76 392	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-1 549 649	-361 388
El	-768 464	-277 908
Uppvärmning	-1 608 875	-826 069
Tomträttsavgäld	-564 450	-283 248
Vatten	-557 773	-171 787
Renhållning	-699 468	-259 785
TV, bredband, iptelefoni	-154 737	-65 527
Serviceavtal	-30 441	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-8 566	0
Förvaltningskostnader	-935 513	-444 238
Försäkringar	-59 573	-77 006
Fastighetsskatt	-299 668	-148 937
Periodiskt underhåll	-770 259	-323 459
Övriga driftskostnader	-569 704	-106 170
	-8 577 141	-3 345 522
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll bostäder	-29 328	-102 875
Underhåll tvättstuga	-93 750	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-1 627	-141 563
Underhåll installationer	-492 680	0
Underhåll huskropp utvändigt	-15 583	0
Underhåll tak	-15 974	0
Underhåll mark och utemiljö	-117 752	-25 521
Underhåll övrigt	-3 565	-53 500
	-770 259	-323 459
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	1 875	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-185 214	-80 877
Kostnader överlåtelse och panter	-26 439	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 064	-1 060
Konsulter	0	-254 034
Förbrukningsinventarier	-22 406	-20 368
Stämma och styrelse	-26 875	0
Arrende, hyra, leasing	0	-28 750
	-264 122	-410 089

	2022-07-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-06-30
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Arvode till styrelsen	-102 000	0
Sociala avgifter	-32 050	0
	<u>-134 050</u>	<u>0</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 563 551	-1 335 183
	<u>-2 563 551</u>	<u>-1 335 183</u>

2023-12-31

2022-06-30

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

213 629 220

0

Årets investering byggnader

0

213 629 220

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**213 629 220****213 629 220****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-1 335 183

0

Årets avskrivningar byggnader

-2 563 551

-1 335 183

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-3 898 734****-1 335 183****Utgående redovisat värde****209 730 486****212 294 037**

Redovisade värden byggnader

209 730 486

212 294 037

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		123 000 000	44 000 000	167 000 000	167 000 000
Bostäder hyreshus		5 000 000	124 000	5 124 000	4 124 000
Lokaler				0	
		128 000 000	44 124 000	172 124 000	171 124 000

Ställda säkerheter**2023-12-31****2022-06-30**

Fastighetsinteckning

140 000 000

140 000 000

Summa ställda säkerheter**140 000 000****140 000 000****Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

8 131 707

18 509 552

Skattekonto

642

0

8 132 349**18 509 552****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

163 066

233 292

163 066**233 292****Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordiska Kreditmarknadsaktiebolaget	5,40%	2024-09-30	130 000 000	0
			130 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

130 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

130 000 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

5,40%

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

130 000 000

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

110 768

45 328

Medlemmars inre fond

930 995

1 131 240

	2023-12-31	2022-06-30
Övriga kortfristiga skulder	<u>1 363</u>	<u>0</u>
	1 043 126	1 176 568
Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Förutbetalda årsavgifter och hyror	626 944	579 615
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>459 655</u>	<u>180 050</u>
	1 086 599	759 665

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av stämman i BRF Säteritaket

BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Säteritaket, org.nr. 769637-4524

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Säteritaket för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Säteritaket för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsförening Säteritaket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JIM LASSINANTTI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:42:04



CHRISTINA SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:12:22



MARJAMA SMETKOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-02 kl. 13:44:20



MUHAMMED SADEGHI SHIRAZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 15:30:06



HENRIK LITTORIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:40:23



ELISABETH HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 13:19:22



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:21:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsförening Säteritaket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 10:21:22



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.