



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Säteritaket



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Säteritaket med säte i Stockholm org.nr. 769637-4524 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	2034-07-01	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	52
1	garageplatser	1 400
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 530
30	lägenheter (hyresrätt)	1 784
Totalt 99 objekt		7 766

Föreningens lägenheter fördelas på 1 st 1 rok, 39 st 2 rok, 47 st 3 rok, 9 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jim Lassinantti	Ledamot	2023-01-15
Henrik Littorin	Ordförande	2024-06-28
Alexander Ivanov	Ledamot	2024-09-26
Dmitry Nesterenko	Ledamot	2024-09-26
Marjama Smetkova	Ledamot	2023-07-02
Muhammed Sadeghi Shirazi	Ledamot	2022-01-18
Elisabeth Högman	Ledamot	2023-01-15
Fatou Amar	Suppleant	2024-09-26
Pari Markovic	Suppleant	2024-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Jim Lassinantti, Elisabeth Högman, Pari Markovic, Alexander Ivanov, Dmitry Nesterenko, Fatou Amar och Muntazer Ferman.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elisabeth Högman, Henrik Littorin och Muhammed Sadeghi Shirazi.

Revisorer har varit: Muntazer Ferman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedningen har utgjorts av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-19. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 15 % från 2024-01-01 samt 50 % från 2024-10-01.

Tomträttsavgälden förändrades med 11 kr/kvm för 2024 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 59 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-06-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Styrelsens arbete

Från 1 januari 2024 tom 31 december 2024 har styrelsen haft elva protokollförda möten. År 2024 hade föreningen en extrastämma för fyllnadsval till styrelsen. Styrelsen har två budgetmöten samt anordnat städ- och grilldagar och två medlemsmöten.

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 67 är bostadsrätter.

Föreningen har 86 medlemmar. Under verksamhetsåret har nya medlemmar i föreningen tillkommit genom överlåtelse av bostadsrätter enligt följande:

2024: lägenhet 89 som överläts till ny medlem.

2024: tre hyreslägenheter har ombildats till bostadsrätter, Loviselundsvägen 9 lgh 31, Loviselundsvägen 11A lgh 45 och Loviselundsvägen 13 lgh 52.

Avgift

År 2024 höjdes avgiften med 15 % från 1 januari och ytterligare 50 % från 1 oktober, med anledning av allmänna kostnadsökningar såsom el, fjärrvärme, sophämtning och vatten. En stor del av höjningen justerades pga föreningens fastighetslån.

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 vid Loviselundsvägen 9 stängdes den 9 december 2024. Varje lägenhetsinnehavare har ansvar att själv deponera sitt bråte och skräp på kommunens återvinningscentral, närmsta föreningen finns i Lövsta. Under hösten 2024 infördes matavfallsinsamling, totalt har föreningen fyra matavfallsskär.

Bredband och TV

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

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

Övrigt väsentliga händelser

- Föreningen har övertagit hyreskontraktet på samlingslokalen på Loviselundsvägen 15B. Vidare har föreningen försett lokalen med fibernät. Även en mindre upprustning av lokalen har gjorts, i syfte att öka tillgängligheten av lokalen för föreningens medlemmar.
- Styrelsen har under hösten 2024 startat ett föreningskonto hos Swedbank, samt skaffat ett Swishkonto. Kontot är till för betalningar vid försäljning och ombildning av lägenheter, samt försäljning av tjänster till medlemmar.
- Föreningen har därefter kvar att byta ut lysrörsarmatur i tre ventilationsrum, samt tre hisstyrningsrum i höghusen, samt lysrörsarmatur i garaget. Totalt cirka 50 armaturer.
- Hissen på Loviselundsvägen 17 har renoverats för en kostnad på 50.000 kr samt uppskattningsvis 20.000 kr i efterjustering.
- Föreningen har bytt hisslieferantör och från den 1 januari 2025 har avtal med Nacka Hiss. Det efter att föreningen inte varit nöjd med det utförda arbetet som S:t Eriks Hiss utfört.

- Föreningen har med hjälp av HSB:s jurister sagt upp hyresavtalet med Stockholms parkering. Det i syfte att föreningen ska kunna ta över garaget i egen regi. Avtalet med Stockholm parkering löper ut den 30 september 2025, därefter så övergår det helt i föreningens regi. Föreningens ambition är då att byta ut resterande ljusrörsarmatur i garage till LED-belysning, samt även bygga ut möjligheter till att erbjuda laddstolpar till elbilar.
- HSB har under hösten 2024, genom en oberoende aktör, besiktat och gjort lägenhetssyn av åtta lägenheter på Lovieslundsvägen 5A-E, vilka Stockholms stad hyr som stödboende. Syftet med lägenhetssynen är att föreningen ska ha en god insyn i skicket på lägenheterna, det så att det inte ska komma några oväntade utgifter, som förening inte kan kräva ersättning för.
- Föreningen har ställt krav på ersättning, via HSB, på lägenhetsinnehavaren av lägenhet 37 för återställning av badrum och kök. Kostnaden för åtgärdandet uppgår till 74 823 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte till LED, etapp 2

Föreningen har gjort en andra investering på LED-belysning på cirka 150.000 kr genom att befintlig lysrörsarmatur i allmänna utrymmen byts till LED-belysning. Tidigare har belysning i trapphusen byts till LED-belysning. Allmänna utrymmen är två tvättstugor, källargång, sex förrådsutrymmen, ett cykelrum och ett miljörum. Även belysning i fyra elcentraler, en underhållscentralen, två sopsugstankrum, ett ventilationsrum i källaren, samt nödbelysning i garage. Även elva armaturer i utebelysningen har bytts till LED-ljus. Cirka 75% av föreningens utebelysning utgörs av LED-belysning. Utebelysningen byts till LED kontinuerligt via HSB fastighetsskötare. Föreningen har därefter kvar att byta ut lysrörsarmatur i tre ventilationsrum, samt tre hisstyrningsrum i höghusen, samt lysrörsarmatur i garaget. Totalt cirka 50 armaturer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 8 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023/2022	2021-2022	-	-
Sparande, kr/kvm	-587	-727	-67	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	16 740	16 852	21 824	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	28 698	29 802	0	0	0
Räntekänslighet, %	27	26	61	0	0
Energikostnad, kr/kvm	273	378	196	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 063	1 166	546	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	57	47	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 083	1 378	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 400	10 624	5 107	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 530	-8 880	-2 090	0	0
Soliditet, %	39	39	39	0	0

Årsredovisningen för 2024 avser perioden januari–december 2024. Notera att årsredovisningen för 2023/2022 omfattar 18 månader, från 1 juli 2022 till 31 december 2023. Årsredovisningen för 2022/2021 omfattade 12 månader, från 1 juli 2021 till 30 juni 2022, vilket också var 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 2022-2020 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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Styrelsen ser över möjligheten att upplåta hyresrätter som blir friställda löpande i syfte att stärka föreningens likviditet och använda denna likviditet för amortering på föreningens lån.

Föreningen tar hjälp av en analytiker från HSB för att genomföra en verksamhetsanalys, vilket säkerställer en noggrann uppföljning av ekonomin både på kort och lång sikt.

För att hantera de ökade drift- och räntekostnaderna samt stärka sparandet inför framtida underhåll har styrelsen höjt föreningens avgifter med 50 % från oktober 2024.

Hyran för föreningens hyresrätter höjs med 4,69 % från januari 2025.

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	90 685 979	0	3 696 082	94 382 061
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 940 429	0	1 088 918	7 029 347
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	172 124	0	-13 598	158 526
S:a bundet eget kapital, kr	96 798 532	0	4 771 402	101 569 934
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 262 325	-8 979 694	13 598	-11 228 421
Årets resultat, kr	-8 979 694	8 979 694	-6 529 830	-6 529 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 242 019	0	-6 516 232	-17 758 251
S:a eget kapital, kr	85 556 513	0	-1 744 830	83 811 683

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 598 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 242 019
Årets resultat, kr	-6 529 830
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 598
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 758 251

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-17 758 251

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 400 148	10 623 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 350	76 392
Summa Rörelseintäkter		8 413 498	10 700 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 609 577	-8 577 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-490 390	-264 122
Personalkostnader	Not 6	-167 767	-134 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 709 034	-2 563 551
Summa Rörelsekostnader		-7 976 768	-11 538 864
Rörelseresultat		436 730	-838 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 391	9 207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-6 970 951	-8 150 370
Summa Finansiella poster		-6 966 560	-8 141 163
Resultat efter finansiella poster		-6 529 830	-8 979 694
Resultat före skatt		-6 529 830	-8 979 694
Årets resultat		-6 529 830	-8 979 694

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	208 021 452	209 730 486
Summa Materiella anläggningstillgångar		208 021 452	209 730 486
Summa Anläggningstillgångar		208 021 452	209 730 486

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		55 383	61 134
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	8 340 039	8 132 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	455 015	163 066
Summa Kortfristiga fordringar		8 850 437	8 356 549
Summa Omsättningstillgångar		8 850 437	8 356 549
Summa Tillgångar		216 871 889	218 087 035

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 411 408	96 626 408
Fond för yttre underhåll	158 526	172 124
Summa Bundet eget kapital	101 569 934	96 798 532

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-11 228 421	-2 262 325
Årets resultat	-6 529 830	-8 979 694
Summa Ansamlad förlust	-17 758 250	-11 242 019

Summa Eget kapital

83 811 684 85 556 513

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	130 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		130 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	130 000 000
Leverantörsskulder		511 042	195 424
Skatteskulder		414 723	205 373
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	963 314	1 043 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 171 126	1 086 599
Summa Kortfristiga skulder		3 060 205	132 530 522

Summa Skulder

133 060 205 132 530 522

Summa Eget kapital och skulder

216 871 889 218 087 035



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	436 730	-838 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 709 034	2 563 551
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 709 034	2 563 551
Erhållen ränta	4 391	9 207
Erlagd ränta	-6 970 951	-8 150 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 820 796	-6 416 143
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-286 095	74 129
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	529 683	244 169
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	243 589	318 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 577 207	-6 097 845
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	4 785 000	5 720 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-10 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 785 000	-4 280 000
Årets kassaflöde	207 793	-10 377 845
Likvida medel vid årets början	8 131 707	18 509 552
Likvida medel vid årets slut	8 339 500	8 131 707

Not 1Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

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, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	4 816 295	5 049 069
	Hyror bostäder	3 252 119	4 951 698
	Hyror garage och parkeringsplatser	249 541	18 236
	Hyror förbrukningsbaserad	25 804	38 706
	Hyror övrigt	42 204	115 854
	Övriga primära intäkter	75 052	485 744
	Summa Bruttoomsättning	8 461 015	10 659 307
	Avgifts- och hyresbortfall	-60 867	-35 366
	Summa	-60 867	-35 366
	Summa Nettoomsättning	8 400 148	10 623 941



Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

13 350

76 392

*Summa Övriga rörelseintäkter***13 350****76 392**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokavård

-459 027

-39 008

Snö och halk-bekämpning

-109 891

0

Reparationer

-712 680

-1 549 649

Planerat underhåll

-263 598

-770 259

Försäkringsskador

-28 169

0

El

-490 446

-768 464

Uppvärmning

-1 163 278

-1 608 875

Vatten

-463 622

-557 773

Sophämtning

-486 490

-699 468

Fastighetsförsäkring

-310 561

-59 573

Kabel-TV och bredband

-217 624

-154 737

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-209 350

-299 668

Förvaltningsavtalskostnader

-186 064

-935 513

Tomträttsavgäld

-393 400

-564 450

Övriga driftkostnader

-115 377

-569 704

*Summa Driftskostnader***-5 609 577****-8 577 141**

Under året har vissa kostnader omfördelats till en ny kontostruktur jämfört med föregående år. Kostnader för fastighetsskötsel, lokavård samt snö- och halkbekämpning har tidigare redovisats under förvaltningsavtalskostnader. Denna förändring påverkar jämförelsen med föregående år.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

-8

0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-58 596

-22 406

Administrationskostnader

-80 720

-31 502

Extern revision

-26 250

1 875

Medlemsavgifter

-29 275

0

Föreningsverksamhet

-27 553

-26 875

Övriga förvaltningskostnader

-267 989

-185 214

*Summa Övriga externa kostnader***-490 390****-264 122**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-128 260	-102 000
	Sociala avgifter	-39 507	-32 050
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-167 767	-134 050
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 243	8 615
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	148	592
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 391	9 207
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 970 848	-8 150 370
	Övriga räntekostnader	-103	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 970 951	-8 150 370
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 629 220	213 629 220
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	213 629 220	213 629 220
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 898 734	-1 335 183
	Årets avskrivningar	-1 709 034	-2 563 551
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 607 768	-3 898 734
	<i>Utgående redovisat värde</i>	208 021 452	209 730 486
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	123 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 000 000	5 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	124 000	124 000
	<i>Summa</i>	172 124 000	172 124 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	140 000 000	140 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	140 000 000	140 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

8 339 500

8 131 707

Övriga fordringar

539

642

Summa Övriga fordringar

8 340 039

8 132 349

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

455 015

163 066

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

455 015

163 066

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordiska

Kreditmarknadsaktiebolaget

5,4%

2027-09-30

130 000 000

0

130 000 000

0

Långfristig del

130 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

0

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

5,40%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

77 549

113 089

Källskatt

3 348

0

Inre fond

874 515

930 995

Övriga kortfristiga skulder

7 902

-958

Summa Övriga skulder

963 314

1 043 126

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

785 391

626 944

Övriga upplupna kostnader

385 735

459 655

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 171 126

1 086 599

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Revisionsberättelsen avviker från standardutformningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Säteritaket för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och stycket "Upplysning vid förlust" där styrelsen redogör för hur föreningen ska finansiera sina ekonomiska åtaganden. Vi har inte modifierat våra uttalanden med avseende på detta.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Säteritaket för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Muntazer Ferman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Säteritaket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK LITTORIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 22:20:49



ALEXANDER IVANOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 10:36:18



MARJAMA SMETKOVA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:51:53



MUHAMMED SADEGHI SHIRAZI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 20:58:57



DMITRY NESTERENKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 22:53:07



JIM LASSINANTTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:05:54



ELISABETH HÖGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 22:19:53



MUNTAZER FERMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:02:42



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:43:33



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Säteritaket signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MUNTAZER FERMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 18:06:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:43:53



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 föreningsstämman 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.