

Årsredovisning
för
Bostadsrättsförening Satiren Nr 5
716419-4453

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsförening Satiren Nr 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Satiren nr 5 i Stockholms kommun och verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar sammanlagt 52 lägenheter och 15 lokaler. Vid årets utgång var 52 bostäder och 2 lokaler upplåtna med bostadsrätt samt 10 lokaler uthyrda. En lokal utgör motionslokal.

Bostadsrättsföreningen Brf Satiren nr 5 äger en bostadsrättslokal i Brf Satiren nr 5. Lokalen är köpt år 2018 till summan 935 000 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen hade ett negativt kassaflöde på - 45 514 (-149 279) kr från den löpande verksamheten. Föreningen har höjt avgiften 2025 med 10% (8 %).

Fastigheten

Byggnade är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Satiren nr 5 i Stockholms kommun.

Tomträttsavtalet går ut 2035-09-30.

Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2034-09-30.

Den årliga avgälden för tomträtten har bestämts till 516 000 kr. En särskild nedsättning ska gälla de fyra första åren.

2025-10-01--2026-09-30= 324 300 kr, 2026-10-01--2027-09-30= 372 400 kr,

2027-10-01--2028-09-30= 420 500 kr, 2028-10-01--2029-09-30= 468 500 kr

Bostäder: 2 620 kvm (BOA).

Lokaler: 309 kvm (LOA).

Styrelsen

Styrelsen vald på ordinarie stämma 2024-05-28 har haft följande sammansättning

Thomas Prööm	ledamot, ordförande
Ludvig Davidsson	ledamot, vice ordförande
Hugo Mårtensson	ledamot
Kenneth Nordberg	ledamot
Tomas Wahlström	ledamot
Pontus Fröderberg	ledamot (t om 18 dec 2024 pga av flytt från föreningen)
Eva Holmberg	suppleant
Karin Lundevall	suppleant

Revisorer

Revisorer valda på årsstämma:

Mats Lehtipalo
Birger Nordmark

godkänd revisor
extern revisorsuppleant

ADECO Revisorer KB
ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på årsstämma:

Sara Borin
Vivecka Lukasson

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av Mowen Ekonomikonsult AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av medlem i föreningen.

Händelser under året

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten.
Ordinare stämma hölls den 28 maj 2024.
Information till medlemmar har skett 6 gånger under året.
Föreningen har haft två städdagar (vår- och höststädning)

Hyreshöjning på 8% 2024-03-01 samt 10% 2025-04-01. Höjningarna berodde huvudsakligen på ökade driftkostnader samt framtida underhållsbehov.

Överlåtelse/upplåtelse

Lgh 05, lgh 13, lgh 18, lgh 39, lgh 41 och lgh 42

Under året har bl a följande åtgärder vidtagits i fastigheten

- Stamspolning
- Diverse löpande underhåll

Följande åtgärder finns med i underhållsplanen för år 2025

- Energisparande alternativ för uppvärmning av fastigheten har det fortsatt under år 2024 och kommer även fortsätta år 2025. Utredningen kommer försenas, anledningen beror huvudsakligen på osäkerhet kring nytt regelverk gällande köldmedium samt även att större alternativt fler värmepumpar i fastigheten kräver mer strömtillförsel vilket Ellevio idag inte kan leverera till fastigheten.

- Slitage på ytskiktet i trappuppgångarna har uppmärksamats och en utredning av kostnaden för ommålning av trappuppgångarna har påbörjats. Styrelsen har dock valt att skjuta på denna renovering framåt i tiden.

- Brandskyddsbesiktning

- Diverse löpande underhåll

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 654	1 591	1 590	1 563
Resultat efter finansiella poster	-439	-523	-123	-259
Soliditet (%)	68	70	70	71
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	537	510	510	510
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 506	1 506	1 550	1 550
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 683	1 683	1 733	1 733
Sparande per kvm (kr/kvm)	-24	-51	86	38
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	230	188	164	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	84	85

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 133	15 798	1 672	-8 223	-523	10 857
Ökning av insatskapital			226	-226		0
Disposition av föregående års resultat:				-523	523	0
Årets resultat					-439	-439
Belopp vid årets utgång	2 133	15 798	1 898	-8 972	-439	10 418

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 972 222
årets förlust	-439 173
	-9 411 395
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	226 000
	-9 637 395
	-9 411 395

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 669 201	1 590 758
Nettoomsättning		1 669 201	1 590 758
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 407 989	-1 386 153
Övriga externa kostnader	4	-119 889	-153 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-373 725	-373 725
Summa rörelsekostnader		-1 901 603	-1 913 623
Rörelseresultat		-232 402	-322 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 658	11 505
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 429	-211 644
Summa finansiella poster		-206 771	-200 139
Resultat efter finansiella poster		-439 173	-523 004
Resultat före skatt		-439 173	-523 004
Årets resultat		-439 173	-523 004

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	14 759 810	15 115 994
Byggnadsinventarier	8	55 587	69 130
Inventarier	9	7 996	11 994
Summa materiella anläggningstillgångar		14 823 393	15 197 118
Summa anläggningstillgångar		14 823 393	15 197 118
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Lager av olja		36 225	15 860
Summa varulager		36 225	15 860
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		86 930	1 955
Övriga fordringar		0	20 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 050	94 188
Summa kortfristiga fordringar		188 980	117 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		181 566	258 066
Summa kassa och bank		181 566	258 066
Summa omsättningstillgångar		406 771	390 955
SUMMA TILLGÅNGAR		15 230 164	15 588 073

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 133 438	2 133 438
Upplåtelseavgifter		15 797 740	15 797 740
Fond för yttre underhåll		1 897 930	1 671 930
Summa bundet eget kapital		19 829 108	19 603 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 972 222	-8 223 219
Årets resultat		-439 173	-523 004
Summa fritt eget kapital		-9 411 395	-8 746 223
Summa eget kapital		10 417 713	10 856 885
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 410 000	4 410 000
Summa långfristiga skulder		4 410 000	4 410 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		107 667	55 130
Skatteskulder		27 417	56 606
Övriga skulder		3 934	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 433	209 452
Summa kortfristiga skulder		402 451	321 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 230 164	15 588 073

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-232 402	-322 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	373 725	373 725
Erhållen ränta	4 658	11 505
Erlagd ränta	-191 495	-211 644

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-45 514 -149 279

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	-20 365	-15 860
Förändring av kundfordringar	-84 975	-1 955
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 861	8 420
Förändring av leverantörsskulder	52 537	-3 504
Förändring av kortfristiga skulder	29 679	40 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-76 499	-121 449

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-130 000

Årets kassaflöde **-76 499** **-251 449**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	258 066	509 515
Likvida medel vid årets slut	181 567	258 066

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Styrelsen föreslår att avsättning skall ske till fond för yttre underhåll med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar:

Byggnader	1%
Byggnad, reparation av fönster	10%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	10%
Inventarier	20%

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 400 802	-1 335 640
Årsavgifter lokaler	-164 296	-157 388
Hysesintäkter internet/bredband	-89 100	-91 800
Hysesintäkter motionslokal	-5 500	-5 500
Övriga intäkter	-242	-430
Periodisering intäkter	-9 264	0
Öres- och kronutjämning	3	0
	-1 669 201	-1 590 758

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	18 657	13 788
Städning	25 097	16 307
Tvättstuga	11 237	5 689
Gård	10 118	7 248
Pannrum	17 885	10 160
Reparation och underhåll	80 374	242 549
Elavgifter	431 771	279 261
Olja	133 927	184 836
Vatten och avlopp	107 151	86 282
Sophämtning	88 855	73 032
Fastighetsförsäkring	82 597	76 472
Tomträttsavgäld	193 600	193 600
Internet/bredband	100 110	105 927
Fastighetsskatt	106 610	104 724
Övriga fastighetskostnader	0	-13 722
	1 407 989	1 386 153

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	32 526	34 420
Ekonomisk förvaltning	65 931	81 275
Ersättningar till revisor	20 000	37 750
Bankkostnader	1 098	0
Övr externa kostnader, avdragsgilla	334	300
	119 889	153 745

Not 5 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 334 405	19 334 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 334 405	19 334 405
Ingående avskrivningar	-5 089 565	-4 896 221
Årets avskrivningar	-193 344	-193 344
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 282 909	-5 089 565
Utgående redovisat värde	14 051 496	14 244 840
Taxeringsvärden bostäder	72 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde lokaler	3 163 000	3 163 000
	75 163 000	75 163 000

Not 6 Byggnader, reparation av fönster

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 362 812	1 362 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 362 812	1 362 812
Ingående avskrivningar	-538 904	-402 623
Årets avskrivningar	-136 281	-136 281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-675 185	-538 904
Utgående redovisat värde	687 627	823 908

Not 7 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	531 180	531 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	531 180	531 180
Ingående avskrivningar	-483 934	-457 375
Årets avskrivningar	-26 559	-26 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 493	-483 934
Utgående redovisat värde	20 687	47 246

Not 8 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 654 088	1 654 088
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 654 088	1 654 088
Ingående avskrivningar	-1 584 958	-1 571 415
Årets avskrivningar	-13 543	-13 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 598 501	-1 584 958
Utgående redovisat värde	55 587	69 130

Not 9 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 918	154 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 918	154 918
Ingående avskrivningar	-142 924	-138 926
Årets avskrivningar	-3 998	-3 998
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 922	-142 924
Utgående redovisat värde	7 996	11 994

Not 10 Fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	1 520 000	1 520 000
Swedbank Hypotek	2 890 000	2 890 000
	4 410 000	4 410 000

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Swedbank	3,438	2025-03-28	1 520 000		1 520 000
Swedbank	3,795	2025-01-28	2 890 000		2 890 000
			4 410 000		4 410 000

Kortfristig del av långfristig skuld 4 410 000 kr (4 410 000 kr)

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Stockholm

Thomas Prööm
Ordförande

Tomas Wahlström

Kenneth Nordberg

Ludvig Davidsson

Hugo Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor
ADECO Revisorer KB

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-14 06:38:30 UTC+00:00

HUGO MÅRTENSSON



SE BankID - 777a0743-0a4d-49d2-8247-4782c7f74817

2025-04-14 17:21:46 UTC+00:00

THOMAS PRÖÖM



SE BankID - c1beda53-f2cc-4e37-af8b-7428e7c6fcb0

2025-04-16 08:56:05 UTC+00:00

Kenneth Nordberg



SE BankID - 4237b223-07a1-4621-8e05-177d4fd368c7

2025-04-16 21:22:29 UTC+00:00

BO ERIK LUDVIG DAVIDSSON



SE BankID - 0da16e61-0beb-4800-88be-4e7b3fb0a55c

2025-04-17 05:27:26 UTC+00:00

TOMAS MATS HJALMAR WAHLSTR



SE BankID - f81513ad-4443-4d26-803b-9b99bea4e5f2

2025-04-17 09:46:16 UTC+00:00

MATS LEHTIPALO



SE BankID - 252b2253-cf91-482c-90e2-57f4d39d052e