

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5
716419-4453

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar/underskrifter	7-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01-2020-12-31.

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 8 lokaler uthyrda. 1 lokal utgör motionslokal.

Vid årets slut hade föreningen 62 medlemmar.

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

Bostäder: 2 620 kvm (BOA).

Lokaler: 309 kvm (LOA).

Styrelsen

Styrelsen vald på ordinarie vårstämman 2020-05-30 har haft följande sammansättning.

Thomas Prööm	ledamot, ordförande
Micke Söderberg	ledamot, vice ordförande
Jakob Löjdquist	ledamot
Tomas Wahlström	ledamot
Kenneth Nordberg	ledamot
Erik Jonsson	ledamot
Mikael Hultgren	suppleant
Pontus Fröderberg	suppleant

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
Birger Nordmark	extern revisorssuppleant	ADECO Revisorer KB

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Sara Borin sammankallande
Eva Holmberg

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av medlem i föreningen.

Händelser under året

Föreningsmöten

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten.

Ordinarie stämma hölls den 30 maj 2020.

Extra föreningsstämma hölls den 19 februari 2020 där det beslöts att uppdra åt styrelsen att arbeta för en uthyrning av ytor i källarplanet port nr 13.

Information till medlemmarna

Information till medlemmarna har skett 7 ggr under året.

Efter räkenskapets utgång har föreningen amorterat 350 000 kronor.

Arbetsdagar

Föreningen har haft två städdagar (vår- och höststädning)

Överlåtelser/upplåtelser

Lgh 04, Lgh 36, Lgh 29 och Lgh 13

Under året har bl.a. följande åtgärder vidtagits i fastigheten

- QVK besiktning
- Energibesiktning
- Fönsterrenovering
- Renovering av takfot

Följande åtgärder finns med i underhållsplanen för år 2021

- Diverse löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	1 546 911	1 487 430	1 450 524	1 386 547
Resultat efter finansiella poster	-362 857	-197 934	-267 527	-180 426
Soliditet, %	70	77	79	83

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Frill eget kapital</i>
Vid årets början	2 133 438	15 797 740	944 930	-6 752 038
Avsättning till fond för yttre underhåll			167 000	-167 000
Årets resultat				-362 857
Vid årets slut	2 133 438	15 797 740	1 111 930	-7 281 895

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-6 919 038
årets resultat	-362 857
Totalt	-7 281 895
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	167 000
överföring till balanserat resultat	-7 448 895
Totalt	-7 281 895

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	1 335 640	1 287 910
Hysesintäkter, kabel-TV		95 310	90 135
Hysesintäkter, lokaler		112 011	96 335
Hysesintäkter, gästrum och motionslokal		3 100	12 100
Övriga intäkter		850	950
Nettoomsättning		1 546 911	1 487 430
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 495 023	-1 419 331
Avskrivning byggnader	3	-193 344	-193 344
Avskrivning byggnad, reparation av fönster	4	-130 061	-
Avskrivning markanläggning	5	-26 559	-26 559
Avskrivning byggnadsinventarier	6	-8 558	-8 557
Rörelseresultat		-306 634	-160 361
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	48
Räntekostnader		-56 073	-37 441
Övriga finansiella kostnader		-150	-180
Resultat efter finansiella poster		-362 857	-197 934
Resultat före skatt		-362 857	-197 934
Årets resultat		-362 857	-197 934

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	14 824 873	15 018 217
Byggnad, reparation av fönster	4	1 170 548	-
Markanläggning	5	126 923	153 482
Byggnadsinventarier	6	59 903	68 461
Inventarier	7	-	-
		<u>16 182 247</u>	<u>15 240 160</u>
Summa anläggningstillgångar		16 182 247	15 240 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 763	8 542
Skattekonto		18 333	18 333
Skattefordringar		2 607	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>89 441</u>	<u>94 662</u>
		113 144	121 537
<i>Kassa och bank</i>		569 556	212 760
Summa omsättningstillgångar		682 700	334 297
SUMMA TILLGÅNGAR		16 864 947	15 574 457

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 133 438	2 133 438
Upplåtelseavgifter		15 797 740	15 797 740
Fond för yttre underhåll		1 111 930	944 930
		<u>19 043 108</u>	<u>18 876 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 919 038	-6 554 104
Årets resultat		-362 857	-197 934
		<u>-7 281 895</u>	<u>-6 752 038</u>
Summa eget kapital		<u>11 761 213</u>	<u>12 124 070</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 890 000	3 250 000
		<u>4 890 000</u>	<u>3 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		36 825	54 720
Skatteskulder		-	3 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 909	142 404
		<u>213 734</u>	<u>200 387</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 864 947</u>	<u>15 574 457</u>

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för 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. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

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

<i>Auläggntngstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnad, reparation av fönster	10 %
-Markanläggningar	5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 5 % fr.o.m. 2019-10-01. Årsavgiften har varit oförändrad under året.

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Teknisk förvaltning/fastighetsskötsel	12 500	86 644
Städning	36 046	
Sotning	17 125	
Tvättstuga	8 062	400
Gård	15 226	54 348
Pannrum	6 412	8 934
Reparation och underhåll	87 231	59 821
Reparation och underhåll, takfot	240 876	
Elavgifter	242 647	253 140
Olja	68 042	153 527
Vatten och avlopp	34 895	47 787
Sophämtning	95 312	59 607
Fastighetsförsäkringar	67 898	71 880
Självrisk		46 500
Tomträttsavgäld	193 600	193 600
Kabel-TV	97 230	97 239
Övriga fastighetskostnader	4 721	6 163
Fastighetsskatt	63 942	78 074
Revisionsarvoden	20 313	22 500
Ekonomisk förvaltning	82 649	85 649
Övriga förvaltningskostnader	21 945	30 742
Konsultarvoden	40 613	54 001
Advokat- och rättegångskostnader	37 738	8 775
Summa	1 495 023	1 419 331

Not 3 Byggnad

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	19 334 406	19 028 156
Årets inköp		306 250
Ingående avskrivning enligt plan	-4 316 189	-4 122 845
Årets avskrivning enligt plan	-193 344	-193 344
Utgående bokfört värde	14 824 873	15 018 217
Taxeringsvärde bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde lokaler	647 000	647 000
	55 647 000	55 647 000

Not 4 Byggnad, reparation av fönster

	2020-12-31	2019-12-31
Årets inköp	1 300 609	
Årets avskrivning enligt plan	-130 061	
Utgående bokfört värde	1 170 548	

Not 5 Markanläggningar

Markanläggningen färdigställdes 1 oktober 2005.

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	531 180	531 180
Ingående avskrivningar enligt plan	-377 698	-351 139
Årets avskrivning enligt plan	-26 559	-26 559
Utgående bokfört värde	126 923	153 482

Not 6 Byggnadsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	1 604 232	1 604 232
Ingående avskrivning enligt plan	-1 535 771	-1 527 214
Årets avskrivning enligt plan	-8 558	-8 557
Utgående bokfört värde	59 903	68 461

Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	134 928	134 928
Ingående avskrivning enligt plan	-134 928	-134 928
Utgående bokfört värde	-	-

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 1,136 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Nytt lån		1 250 000
Ingående bokfört värde	1 250 000	
Årets amortering	-1 250 000	-
Utgående bokfört värde	-	1 250 000
Swedbank Hypotek		
Ingående bokfört värde		1 050 000
Årets amortering		-1 050 000
Utgående bokfört värde		-

Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,934 %		
Nytt lån	2 890 000	
Årets amortering	-	
Utgående bokfört värde	2 890 000	
Utgående bokfört värde	4 890 000	3 250 000
Kortfristig del av långfristiga lån	-4 890 000	

Not 9 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Stockholm 2021-03-25

Thomas Prööm

Micke Sjöberg

Jakob Ljödquist

Tomas Wahlström

Kenneth Nordberg

Erik Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-16

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5
Org.nr. 716419-4453

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5
Org.nr. 716419-4453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 uppger, 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. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

M

- 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.



ADECO

REVISORER OCH FÖRETAGSKONSULTER

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 själlning 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:

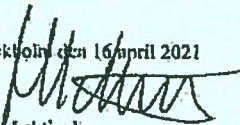
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försumtelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 16 april 2021


Matti Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR