

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5
716419-4453

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

m

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2017-01-01-2017-12-31.

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 3 lokaler upplåtna med bostadsrätt samt 9 lokaler uthyrda. 2 lokaler utgör föreningslokal och 1 lokal utgör motionslokal.

Vid årets slut hade föreningen 59 medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen vald på ordinarie vårstämman 2017-05-23 har haft följande sammansättning.

Sara Borin	ledamot, ordförande
Eva Holmberg	ledamot, vice ordförande
Mats Ramstedt	ledamot
Tomas Wahlström	ledamot
Thomas Kirkegaard	ledamot
Michael Söderberg	ledamot
Cecilia Tunberger	suppleant
Marie-Louise Ulin	suppleant

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
Birger Nordmark	extern revisorssuppleant	ADECO Revisorer KB
Martin Larsson	intern revisor	
Stephane Pleijel	intern revisorssuppleant	

Valberedning

Valberedning vald på föreningsstämma.

Thomas Prööm	sammankallande
Carl-Johan Andersson	

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av ADB Fastighetservice AB.

U

Händelser under året

Föreningsmöten

Styrelsen har haft 5 protokollförda möten. Ordinarie stämma hölls den 23 maj 2017.

Information till medlemmarna

Information till medlemmarna har utgått 5 ggr under året.

Arbetsdagar

Föreningen har haft städdag den 23 april och den 22 oktober.

Överlåtelse/upplåtelse

Lgh 45 till Jonas Sonesson.

Bostadsrättsföreningen BRF Satiren 5 har i början år 2018 köpt bostadsrättslokalen lgh nr 55 i BRF Satiren 5 till summan 935 000 kr.

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

- Installation av fibernät
- Lägenhetstillsyn

Följande åtgärder finns med i underhållsplanen för år 2018

- Förbättring av taksäkerheten samt brandskyddet
- Diverse löpande underhåll

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1 386 547	1 373 239	1 366 072	1 363 599
Resultat efter finansiella poster	-180 426	-17 627	-118 395	-224 559
Soliditet, %	83	83	84	75

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	2 153 369	16 712 809	700 930	-5 862 152
Avsättning till fond för yttre underhåll			57 000	-57 000
Årets resultat				-180 426
Vid årets slut	2 153 369	16 712 809	757 930	-6 099 578

M

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	-5 919 152
årets resultat	-180 426
Totalt	-6 099 578
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	57 000
överföring till balanserat resultat	-6 156 578
Totalt	-6 099 578

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

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	1 283 192	1 283 192
Hysesintäkter, kabel-TV		20 580	-
Hysesintäkter, lokaler		71 275	69 000
Hysesintäkter, gästrum och motionslokal		10 800	19 800
Övriga intäkter		700	1 247
Nettoomsättning		1 386 547	1 373 239
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 316 777	-1 137 924
Avskrivning byggnader	3	-190 282	-190 282
Avskrivning markanläggning	4	-26 559	-26 559
Avskrivning byggnadsinventarier	5	-4 158	-4 158
Avskrivning inventarier	6	-	-1 749
Rörelseresultat		-151 229	12 567
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		127	377
Räntekostnader		-29 324	-29 941
Övriga finansiella kostnader		-	-630
Resultat efter finansiella poster		-180 426	-17 627
Resultat före skatt		-180 426	-17 627
Årets resultat		-180 426	-17 627

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	15 095 593	15 285 875
Markanläggning	4	206 600	233 159
Byggnadsinventarier	5	1 577	5 735
Inventarier	6	-	-
		<u>15 303 770</u>	<u>15 524 769</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 303 770</u>	<u>15 524 769</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		-	11 196
Övriga fordringar		30 384	11 523
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 574	70 920
		<u>130 958</u>	<u>93 639</u>
<i>Kassa och bank</i>		902 921	819 978
Summa omsättningstillgångar		<u>1 033 879</u>	<u>913 617</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>16 337 649</u>	<u>16 438 386</u>

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 153 369	2 153 369
Upplåtelseavgifter		16 712 809	16 712 809
Fond för yttre underhåll		757 930	700 930
		<u>19 624 108</u>	<u>19 567 108</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 919 152	-5 844 525
Årets resultat		-180 426	-17 627
		<u>-6 099 578</u>	<u>-5 862 152</u>
Summa eget kapital		<u>13 524 530</u>	<u>13 704 956</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	2 500 000	2 500 000
		<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		119 132	49 251
Skatteskulder		4 850	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 137	184 179
		<u>313 119</u>	<u>233 430</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 337 649</u>	<u>16 438 386</u>

M

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 byggnadens anskaffningsvärde.

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 beräknande livslängd.

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Markanläggningar	5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

Noter

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

M

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Teknisk förvaltning/fastighetskötsel	110 175	86 645
Sotning	2 875	3 188
Tvättstuga	16 676	13 380
Gård	15 066	15 125
Pannrum	12 884	13 165
Reparation och underhåll	128 829	79 080
Elavgifter	238 703	245 019
Olja	65 827	129 600
Vatten och avlopp	52 368	52 302
Sophämtning	65 289	60 087
Fastighetsförsäkringar	64 370	61 901
Självrisk	71 655	-
Tomträttsavgäld	177 625	156 250
Kabel-TV	28 173	7 321
Övriga fastighetskostnader	12 462	7 768
Fastighetskatt	72 860	69 116
Revisionsarvoden	17 250	16 281
Ekonomisk förvaltning	83 877	84 859
Övriga förvaltningskostnader	40 433	21 399
Konsultarvoden	35 781	11 313
Advokat- och rättegångskostnader	3 599	4 125
Summa	1 316 777	1 137 924

Not 3 Byggnad

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

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

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	19 028 156	18 953 156
Årets inköp		75 000
Ingående avskrivning enligt plan	-3 742 281	-3 551 999
Årets avskrivning enligt plan	-190 282	-190 282
Utgående bokfört värde	15 095 593	15 285 875
Taxeringsvärde bostäder	42 600 000	42 600 000
Taxeringsvärde lokaler	448 000	448 000
M	43 048 000	43 048 000

Not 4 Markanläggningar

Markanläggningen färdigställdes 1 oktober 2005.

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	531 180	531 180
Ingående avskrivningar enligt plan	-298 021	-271 462
Årets avskrivning enligt plan	-26 559	-26 559
Utgående bokfört värde	206 600	233 159

Not 5 Byggnadsinventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	1 518 656	1 518 656
Ingående avskrivning enligt plan	-1 512 921	-1 508 763
Årets avskrivning enligt plan	-4 158	-4 158
Utgående bokfört värde	1 577	5 735

Not 6 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärde	134 928	134 928
Ingående avskrivning enligt plan	-134 928	-133 179
Årets avskrivning enligt plan	-	-1 749
Utgående bokfört värde	-	-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank Hypotek, bundet till 2018-09-25		
Ränta 1,28 %		
Ingående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek, rörlig ränta		
Ränta 0,699 %		
Ingående bokfört värde	500 000	1 500 000
Årets amortering	-	-1 000 000
Utgående bokfört värde	500 000	500 000
Utgående bokfört värde	2 500 000	2 500 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000

M

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

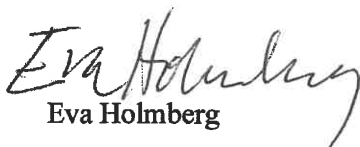
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

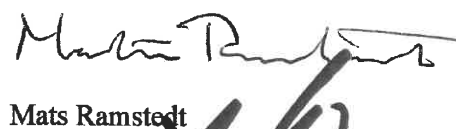
Stockholm 2018-04-17



Sara Borin



Eva Holmberg



Mats Ramstedt



Tomas Wahlström

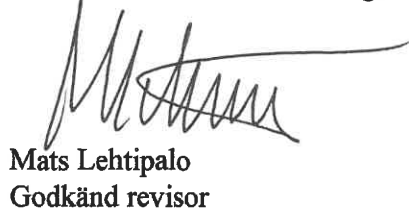


Thomas Kirkegaard

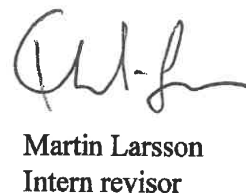


Michael Söderberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-05-03



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



Martin Larsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 "Den godkände revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 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 på fel.

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.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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.

M

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Satiren nr 5 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

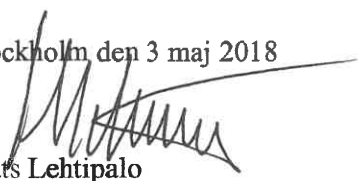
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

M



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 3 maj 2018



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Martin Larsson
Lekmannarevisor