

Årsredovisning för

Brf Sättra Torg

769631-7820

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sättra Torg, 769631-7820, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Året präglades av Covid vilket gjorde att vi var tvungna att ha en stämma med poströstning vilket inte är helt optimalt.

Under året har vi haft en 2:årsbesiktning av våra fastigheter. Det återstår en del punkter från besiktningen som vi förväntar oss att Peab rättar till.

Eftersom vi är en ny förening har vi i styrelsen haft en stor uppgift att gå igenom alla avtal och få ordning på dem.

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-01 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-06-12.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade tomträtten till fastigheten Stockholm Torvsättra 1 2016-10-14. Fastigheten består av 2 byggnader med 100 bostadslägenheter och 2 st lokaler. Total BOA 5 271 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-14. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2022-12-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under hösten 2018.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2021-01-01 - 2021-12-31:

Stefan Aldvin	Ledamot, Ordförande	2021-01-01 - 2021-12-31
Yohannes Gebreslase	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Towe Sävenmark	Ledamot	2021-01-01 - 2021-12-31
Vasiliki Katsari	Ledamot	2021-01-01 - 2021-06-17
Sabina Sandström	Ledamot	2021-06-17 - 2021-12-31
Emilio Åkerblad Katsaris	Suppleant	2021-01-01 - 2021-12-31
Sudhakar Chandragani	Suppleant	2021-01-01 - 2021-06-17
Dennis Wase Söderman	Suppleant	2021-06-17 - 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två ledamöter alternativt en ledamot i förening med en suppleant.

Styrelsen har under 2021 haft 10 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Support AB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 100

Antal lokaler: 2

Överlåtelse under året: 20

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 103

Tillkommande medlemmar: 26

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	4 847 026	4 818 397	2 950 727	-
Resultat efter finansiella poster	-1 049 627	-456 419	-369 026	-
Soliditet, %	82	82	75	-
Lån per kvm bostadsyta	12 960	13 025	13 090	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	790	790	790	-

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	247 737 000	71 768 000	105 420	-474 446	-456 419
Omföring av fg års resultat				-456 419	456 419
Avsättning till yttre underhållsfond			158 130	-158 130	
Årets resultat					-1 049 627
Vid årets slut	247 737 000	71 768 000	263 550	-1 088 995	-1 049 627

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-1 088 995
Årets resultat	-1 049 627
Summa	-2 138 622
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition	
Avsättning till yttre underhållsfond	158 130
Balanseras i ny räkning	-2 296 752
Summa	-2 138 622

Bostadsrättsföreningen resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 847 026	4 818 397
Övriga rörelseintäkter		593	1 197
Summa rörelseintäkter		4 847 619	4 819 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 808 864	-1 814 080
Externa rörelsekostnader	3	-155 939	-539 560
Personalkostnader		-90 074	-
Avskrivningar		-2 113 375	-2 113 379
Summa rörelsekostnader		-5 168 252	-4 467 019
Rörelseresultat		-320 633	352 575
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 119	642
Räntekostnader		-731 113	-809 636
Summa finansiella poster		-728 994	-808 994
Resultat efter finansiella poster		-1 049 627	-456 419
Resultat före skatt		-1 049 627	-456 419
Årets resultat		-1 049 627	-456 419

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	382 869 329	384 982 704
Summa materiella anläggningstillgångar		382 869 329	384 982 704
Summa anläggningstillgångar		382 869 329	384 982 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 651	36 398
Övriga fordringar	5	18 651	428 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	397 562	442 043
Summa kortfristiga fordringar		425 864	906 724
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 901 562	2 775 631
Summa kassa och bank		3 901 562	2 775 631
Summa omsättningstillgångar		4 327 426	3 682 355
SUMMA TILLGÅNGAR		387 196 755	388 665 059

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		247 737 000	247 737 000
Upplåtelseavgifter		71 768 000	71 768 000
Yttre underhållsfond		263 550	105 420
Summa bundet eget kapital		319 768 550	319 610 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 088 995	-474 446
Årets resultat		-1 049 627	-456 419
Summa fritt eget kapital		-2 138 622	-930 865
Summa eget kapital		317 629 928	318 679 555
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		7 345	-
Summa obeskattade reserver		7 345	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	45 310 000	68 310 000
Summa långfristiga skulder		45 310 000	68 310 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	23 000 000	345 000
Leverantörsskulder		410 059	382 534
Skatteskulder		31 740	348 070
Övriga skulder	8	73 355	96 005
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	734 328	503 895
Summa kortfristiga skulder		24 249 482	1 675 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		387 196 755	388 665 059

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 049 627	-456 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 113 375	2 113 379
	<u>1 063 748</u>	<u>1 656 960</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 063 748	1 656 960
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	396 238	18 297 408
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	84 623	-4 986 586
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-73 678	-13 709 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 470 931	1 258 219
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-345 000	-14 354 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-14 354 039
Årets kassaflöde	1 125 931	-13 095 820
Likvida medel vid årets början	2 775 631	15 871 451
Likvida medel vid årets slut	3 901 562	2 775 631

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Byggnad

År

120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	4 164 160	4 144 418
Debiterad el	206 164	140 512
Lokalhyror	158 992	159 004
Garage och p-plats	242 490	239 137
Fastighetsskatt, lokal	1 472	133
Överlåtelseavgifter	29 743	34 205
Pantsättningsavgifter	12 834	6 622
Andrahandsuthyrningsavgifter	14 448	7 358
Garantiersättning garage		61 130
Garantiersättning el		25 878
Försäkringsersättningar	2 411	
Övriga debiterade kostnader	14 312	
Summa	4 847 026	4 818 397

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Driftkostnader fastighet	55 351	27 199
Fastighetsskötsel	483 525	1 943
Städning		8 375
Hiss	48 446	10 019
Ventilation	53 427	
Bevakningskostnader	10 204	12 475
Förbrukningsinventarier	17 850	
Elnätskostnader	280 807	28 864
El	331 646	396 545
Värme	479 365	449 375
Vatten och avlopp	254 459	219 468
Sophämtning	58 509	57 456
Försäkring	51 105	47 030
Tomträttsavgäld	280 900	280 900
Triple-Play	256 324	255 209
Hemsida	4 245	3 352
Fastighetsskatt	15 870	15 870
Kostnader vidarefakturerade	37 817	
Vinterunderhåll	88 762	
Nycklar, lås m.m	252	
Summa	2 808 864	1 814 080

Not 3 Externa rörelsekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Konstaterade kundförluster		61
Kreditupplysningar	500	
Revisionsarvode	19 876	18 750
Kostnad möte/stämma	287	2 626
Förvaltningsarvode		459 250
Ekonomisk förvaltning	126 452	41 750
Bankkostnader	6 688	7 338
Övriga externa kostnader	2 137	9 785
Summa	155 940	539 560

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	388 505 000	388 505 000
	388 505 000	388 505 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 522 296	-1 408 917
-Årets avskrivning enligt plan	-2 113 375	-2 113 379
Summa	-5 635 671	-3 522 296
Redovisat värde vid årets slut	382 869 329	384 982 704
Varav byggnader	247 969 329	250 082 704
Varav mark	134 900 000	134 900 000
Summa	382 869 329	384 982 704

Fastighetsbeteckning Stockholm Torvsättra 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 107 187 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	85 416 000	85 416 000
Taxeringsvärde mark	21 771 000	21 771 000
Summa	107 187 000	107 187 000

Not 5 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran Peab Bostad AB		84 623
Skattekonto	18 651	338 230
Pågående kundärenden		5 430
Summa	18 651	428 283

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Folksam	46 846	46 846
Triple Play	64 399	63 787
Tomträttsavgälder	70 225	70 225
Fastighetsförvaltning	117 158	173 463
Medlemsskap bostadsrätterna	7 820	
Ekonomisk förvaltning	30 728	29 748
Parkona	60 386	57 974
Summa	397 562	442 043

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2021-12-31	2020-12-31
SEB 43894099	0,87%	2025-12-28	22 770 000	22 885 000
SEB 43894110	1,16%	2022-12-28	22 770 000	22 885 000
SEB 43894129	1,36%	2024-12-28	22 770 000	22 885 000
Summa			68 310 000	68 655 000

Under 2022 kommer amortering göras med 345 000 kr.

Not 8 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	14 292	28 777
Depositionsavgifter	59 063	59 063
Utlägg av styrelse		8 165
Summa	73 355	96 005

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter	458 158	
Revisionsarvode	19 313	18 750
Upplupna räntor	9 335	
El	107 658	44 300
Värme	74 210	52 893
Vatten	39 232	36 598
Avfall	19 809	16 420
Förskott medlemmar		334 934
Övrigt	6 613	
Summa	734 328	503 895

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Summa	69 000 000	69 000 000

Eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Styrelsens undertecknande av årsredovisningen har skett den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Stefan Aldvin
Styrelseordförande

Yohannes Gebreslase
Styrelseledamot

Towe Sävenmark
Styrelseledamot

Sabina Sandström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557467545098

Dokument

BRF Sättra Torg ÅR 2021

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2022-04-20 15:50:14 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2022-04-25 09:59:01 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Stefan Aldvin (SA)

a.stefan@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ALDVIN"

Signerade 2022-04-21 08:36:06 CEST (+0200)

Sabina Sandström (SS)

sabina.sandstrom1991@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sabina Desirée Sandström"

Signerade 2022-04-20 19:45:12 CEST (+0200)

Yohannes Gebreslase (YG)

john.gebre@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Yohannes Gebreslase"

Signerade 2022-04-20 19:47:38 CEST (+0200)

Towe Sävenmark (TS)

towe.savenmark@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOWE SÄVENMARK"

Signerade 2022-04-20 19:45:08 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557467545098



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTIAN BORG"*

Signerade 2022-04-25 09:59:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

