

Årsredovisning för

Brf Sättra Torg

769631-7820

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sättra Torg, 769631-7820, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Året började bra i januari och februari. Men sen kom Coronan och försvårade allt. Styrelsemötena kom att ske digitalt och föreningsstämman som var planerad under våren blev uppskjuten till hösten som sen styrelsen beslutande skulle ske som poströstning, efter godkännande av revisorerna. Poströstning av föreningsstämma är inte det ultimata men i coronatider är inte allt normalt. I mitten av november överlämnade Peab brf till den nya valda styrelsen med ett digitalt överlämnande. Det blev ett tufft jobb för den nya styrelsen att ta över med så kort varsel, men med ett bra samarbete mellan Peab och den nya styrelsen så tror vi att allt ordnande upp sig.

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 2120-12-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under hösten 2018.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2020-01-01 - 2020-09-30
Christer Bentzer	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-30
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-30
Lars Fredriksson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-09-30
Christer Bournier	Suppleant	2020-01-01 - 2020-09-30
Stefan Aldvin	Ordförande	2020-09-30 - 2020-12-31
Yohannes Gebreslase	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Towe Sävenmark	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Vasiliki Katsari	Ledamot	2020-09-30 - 2020-12-31
Emilio Åkerblad Katsaris	Suppleant	2020-09-30 - 2020-12-31
Sudhakar Chandragani	Suppleant	2020-09-30 - 2020-12-31

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

Styrelsen har under 2020 haft fyra protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-30.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 100

Antal lokaler: 2

Överlåtelse under året: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 38

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 110

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	4 818 397	2 950 727	-	-
Resultat efter finansiella poster	-456 419	-369 026	-	-
Soliditet, %	82	75	-	-
Lån per kvm bostadsyta	13025 kr	13 090 kr	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	790 kr	790 kr	-	-

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-04-30.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	247 737 000	71 768 000			-369 026
Omföring av fg års resultat				-369 026	369 026
Avsättning till yttre underhållsfond			105 420	-105 420	
Årets resultat					-456 419
Vid årets slut	247 737 000	71 768 000	105 420	-474 446	-456 419

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-474 446
Årets resultat	-456 419
Summa	-930 865
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition	
Avsättning till yttre underhållsfond	158 130
Balanseras i ny räkning	-1 088 995
Summa	-930 865

Bostadsrättsföreningen resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab Bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen, 2019-04-30.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 818 397	2 950 727
Övriga rörelseintäkter		1 197	503
Summa rörelseintäkter		4 819 594	2 951 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 814 080	-1 044 039
Externa rörelsekostnader	3	-539 560	-354 790
Avskrivningar		-2 113 379	-1 408 917
Summa rörelsekostnader		-4 467 019	-2 807 746
Rörelseresultat		352 575	143 484
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		642	8 575
Räntekostnader		-809 636	-521 085
Summa finansiella poster		-808 994	-512 510
Resultat efter finansiella poster		-456 419	-369 026
Resultat före skatt		-456 419	-369 026
Årets resultat		-456 419	-369 026

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 och mark	4	384 982 704	387 096 083
Pågående nyanläggningar	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		384 982 704	387 096 083
Summa anläggningstillgångar		384 982 704	387 096 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 398	870 090
Övriga fordringar	6	428 283	21 216 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	442 043	176 832
Summa kortfristiga fordringar		906 724	22 263 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 775 631	15 871 451
Summa kassa och bank		2 775 631	15 871 451
Summa omsättningstillgångar		3 682 355	38 134 493
SUMMA TILLGÅNGAR		388 665 059	425 230 576

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		247 737 000	247 737 000
Upplåtelseavgifter		71 768 000	71 768 000
Yttre underhållsfond		105 420	-
Summa bundet eget kapital		319 610 420	319 505 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-474 446	-
Årets resultat		-456 419	-369 026
Summa fritt eget kapital		-930 865	-369 026
Summa eget kapital		318 679 555	319 135 974
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	68 310 000	68 655 000
Summa långfristiga skulder		68 310 000	68 655 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	345 000	14 354 039
Leverantörsskulder		382 534	181 055
Skatteskulder		348 070	515 660
Övriga skulder	10	96 005	8 123 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	503 895	14 265 596
Summa kortfristiga skulder		1 675 504	37 439 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 665 059	425 230 576

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-456 419	-369 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 113 379	1 408 917
	<u>1 656 960</u>	<u>1 039 891</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 656 960	1 039 891
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 297 408	9 140 616
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	-4 986 586	8 278 724
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-13 709 563	1 393 914
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 258 219	19 853 145
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-46 012 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-46 012 522
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		69 000 000
Amortering av låneskulder	-14 354 039	-311 822 825
Insatser	-	262 444 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 354 039	19 621 675
Årets kassaflöde	-13 095 820	-6 537 702
Likvida medel vid årets början	15 871 451	22 409 153
Likvida medel vid årets slut	2 775 631	15 871 451

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	4 144 418	2 776 145
Debiterad el	140 512	27 681
Lokalhyror	159 004	96 254
Garage och p-plats	239 137	17 828
Fastighetsskatt, lokal	133	4 896
Överlåtelseavgifter	34 205	16 282
Pantsättningsavgifter	6 622	2 790
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 358	8 851
Garantiersättning garage	61 130	
Garantiersättning el	25 878	
Summa	4 818 397	2 950 727

Peab Bostad AB erhåller samtliga intäkter fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-04-30.

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader fastighet	27 199	31 089
Fastighetsskötsel	1 943	
Städning	8 375	
Hiss	10 019	5 938
Bevakningskostnader	12 475	
Elnätskostnader	28 864	
El	396 545	219 052
Värme	449 375	267 546
Vatten och avlopp	219 468	139 771
Sophämtning	57 456	21 838
Försäkring	47 030	28 052
Tomträttsavgäld	280 900	156 055
Triple-Play	255 209	170 229
Hemsida	3 352	4 469
Fastighetsskatt	15 870	
Summa	1 814 080	1 044 039

Peab Bostad AB står för samtliga kostnader fram t.o.m. avräkningsdagen, 2019-04-30.

Not 3 Externa rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Konstaterade kundförluster	61	
Revisionsarvode	18 750	12 500
Kostnad möte/stämma	2 626	
Förvaltningsarvode	459 250	292 250
Ekonomisk förvaltning	41 750	41 750
Bankkostnader	7 338	3 790
Övriga externa kostnader	9 785	4 500
Summa	539 560	354 790

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	388 505 000	134 900 000
-Omklassificeringar		253 605 000
	388 505 000	388 505 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 408 917	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 113 379	-1 408 917
Summa	-3 522 296	-1 408 917
Redovisat värde vid årets slut	384 982 704	387 096 083
Varav byggnader	250 082 704	252 196 083
Varav mark	134 900 000	134 900 000
Summa	384 982 704	387 096 083

Fastighetsbeteckning Stockholm Torvsättra 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 82 300 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	85 416 000	60 500 000
Taxeringsvärde mark	21 771 000	21 800 000
Summa	107 187 000	82 300 000

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		207 592 478
Investeringar		46 012 522
Omklassificeringar		-253 605 000
Summa		-

Not 6 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade förskott		17 840 000
Fordran Peab Bostad AB	84 623	3 143 532
Skattekonto	338 230	185 162
Pågående kundärenden	5 430	47 426
Summa	428 283	21 216 120

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Folksam	46 846	42 771
Triple Play	63 787	70 225
Tomträttsavgälder	70 225	63 836
Fastighetsförvaltning	173 463	
Peab Support	29 748	
Parkona	57 974	
Summa	442 043	176 832

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	66 930 000	67 275 000
Totalt	66 930 000	67 275 000

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 380 000	1 380 000
Totalt	1 380 000	1 380 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadskreditiv SEB				14 009 039
SEB 43894099	0,58%	2021-12-28	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	82 664 039

345 000 kr avser kortfristig del av lånen, amortering som sker under år 2021 på lånen 43894099, 43894110, 43894129.

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Peab		8 053 661
Momsskuld	28 777	10 528
Depositionsavgifter	59 063	59 063
Utlägg av styrelse	8 165	
Summa	96 005	8 123 252

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Slutreglering av fastighet		12 938 424
Förutbetalda årsavgifter		1 117 089
Revisionsarvode	18 750	
Upplupna räntor		44 197
El	44 300	44 471
Värme	52 893	73 622
Vatten	36 598	34 912
Avfall	16 420	12 881
Förskott medlemmar	334 934	
Summa	503 895	14 265 596

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Summa	69 000 000	69 000 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

2020-12-31
Inga

2019-12-31
Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till Peab Support AB efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

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

Stefan Aldvin
Styrelseordförande

Yohannes Gebreslase
Styrelseledamot

Towe Sävenmark
Styrelseledamot

Vasiliki Katsari
Styrelseledamot

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

Christian Borg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444627694

Dokument

ÅR Sättra torg 2020.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2021-04-01 08:54:37 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-04-08 12:32:07 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com



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

Signerade 2021-04-08 12:32:07 CEST (+0200)

Stefan Aldwin (SA)

a.stefan@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN ALDVIN"

Signerade 2021-04-01 16:21:53 CEST (+0200)

Yohannes Gebreslase (YG)

john.gebre@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Yohannes Gebreslase"

Signerade 2021-04-02 11:34:14 CEST (+0200)

Towe Sävenmark (TS)

towe.savenmark@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOWE SÄVENMARK"

Signerade 2021-04-05 16:04:25 CEST (+0200)

Vasiliki Katsari (VK)

vasiliki.katsari@electrolux.com



Verifikat

Transaktion 09222115557444627694



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VASILIKI KATSARI"*

Signerade 2021-04-02 19:02:41 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>

