

Årsredovisning för
Brf Sätra Torg
769631-7820

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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 2022. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2023-12-01.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2022-01-01 - 2022-12-31:

<i>Namn</i>	<i>Befattning</i>	<i>Period</i>
Stefan Aldvin	Ordförande	2022-01-01 - 2022-05-10
Yohannes Gebreslase	Ledamot	2022-01-01 - 2022-05-10
Towe Sävenmark	Ledamot, Sekreterare	2022-01-01 - 2022-05-10
Vasiliki Katsari	Ledamot	2022-01-01 - 2022-05-10
Sabina Sandström	Ledamot	2022-01-01 - 2022-05-10
Dennis Wase Söderman	Suppleant	2022-01-01 - 2022-05-10
Emilio Åkerblad Katsaris	Suppleant	2022-01-01 - 2022-05-10
Sudhakar Chandragani	Suppleant	2022-01-01 - 2022-05-10
Pawandeep Dhanoa	Ordförande	2022-05-10 - 2022-12-31
Towe Sävenmark	Ledamot, Sekreterare	2022-05-10 - 2022-12-31
Stefan Aldvin	Ledamot	2022-05-10 - 2022-12-31
Yohannes Gebreslase	Ledamot	2022-05-10 - 2022-09-25
Dennis Wase Söderman	Ledamot	2022-05-10 - 2022-12-31
Sabina Sandström	Suppleant	2022-05-10 - 2022-12-31

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

Styrelsen har under 2022 haft 12 protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Korrekt BRF.

Medlemsinformation

Antal lägenheter: 100
Antal lokaler: 2
Överlåtelser under året: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har installerat 10 st laddstolpar i garaget.
Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 2023-01-01.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	4 948 707	4 847 026	4 818 397	2 950 727
Resultat efter finansiella poster	-1 145 029	-1 049 627	-456 419	-369 026
Soliditet, %	82	82	82	75
Lån per kvm bostadsyta	12 894	12 960	13 025	13 090
Årsavgift per kvm bostadsyta	790	790	790	790
Sparande per kvm bostadsyta	226	202	314	197
Räntekänslighet, %	16	16	17	45
Energikostnader per kvm bostadsyta	255	213	208	119

Nyckeltalsdefinition

Soliditet justerad eget kapital i procent av balansomslutning

Sparande hur stort löpande överskott föreningen har per kvm boarea. Visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Avskrivningar (som inte påverkar likviditeten), samt årets planerade underhåll tas bort.

Räntekänslighet hur många procent behöver bostadsrättsföreningen höja avgiften med om räntan på lånen går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar

Energikostnad totala värme-, vatten- och elkostnader per kvm bostadsyta.

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	247 737 000	71 768 000	263 550	-1 088 995	-1 049 627
Omföring av fg års resultat				-1 049 627	1 049 627
Avsättning till yttre underhållsfond			158 130	-158 130	
Årets resultat					-1 145 029
Vid årets slut	247 737 000	71 768 000	421 680	-2 296 752	-1 145 029

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Balanserat resultat	-2 296 752
Årets resultat	-1 145 029
Summa	-3 441 781
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition	
Avsättning till yttre underhållsfond	158 130
Balanseras i ny räkning	-3 599 911
Summa	-3 441 781

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		4 948 707	4 847 026
Övriga rörelseintäkter		223	593
Summa rörelseintäkter		4 948 930	4 847 619
 Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 962 752	-2 808 864
Externa rörelsekostnader		-165 332	-155 939
Personalkostnader		-77 053	-90 074
Avskrivningar		-2 114 920	-2 113 375
Summa rörelsekostnader		-5 320 057	-5 168 252
Rörelseresultat		-371 127	-320 633
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 432	2 119
Räntekostnader		-775 334	-731 113
Summa finansiella poster		-773 902	-728 994
Resultat efter finansiella poster		-1 145 029	-1 049 627
Resultat före skatt		-1 145 029	-1 049 627
 Årets resultat		-1 145 029	-1 049 627

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	380 938 340	382 869 329
Summa materiella anläggningstillgångar		380 938 340	382 869 329
Summa anläggningstillgångar		380 938 340	382 869 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 188	9 651
Övriga fordringar	5	76 568	18 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	299 790	397 562
Summa kortfristiga fordringar		382 546	425 864
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 310 835	3 901 562
Summa kassa och bank		4 310 835	3 901 562
Summa omsättningstillgångar		4 693 381	4 327 426
SUMMA TILLGÅNGAR		385 631 721	387 196 755

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		421 680	263 550
Summa bundet eget kapital		319 926 680	319 768 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 296 752	-1 088 995
Årets resultat		-1 145 029	-1 049 627
Summa fritt eget kapital		-3 441 781	-2 138 622
Summa eget kapital		316 484 899	317 629 928
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		3 335	7 345
Summa obeskattade reserver		3 335	7 345
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		45 080 000	45 310 000
Summa långfristiga skulder		45 080 000	45 310 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		22 885 000	23 000 000
Leverantörsskulder		309 140	410 059
Skatteskulder		43 350	31 740
Övriga skulder	8	75 689	73 355
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	750 308	734 328
Summa kortfristiga skulder		24 063 487	24 249 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 631 721	387 196 755

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 145 029	-1 049 627
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 114 920	2 113 375
	<u>969 891</u>	<u>1 063 748</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	969 891	1 063 748
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	92 593	396 238
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab		84 623
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-88 308	-73 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	974 176	1 470 931
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-183 931	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183 931	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-345 000	-345 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-345 000	-345 000
Årets kassaflöde	445 245	1 125 931
Likvida medel vid årets början	3 901 562	2 775 631
Likvida medel vid årets slut	4 346 807	3 901 562

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
Markanläggning	20

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	4 169 032	4 164 160
Debiterad el	286 472	206 164
Lokalhyror	163 460	158 992
Garage och p-plats	249 689	242 490
Fastighetsskatt, lokal	10 998	1 472
Förseningsavgifter	987	
Överlåtelseavgifter	10 854	29 743
Pantsättningsavgifter	6 734	12 834
Andrahandsuthyrningsavgifter	28 306	14 448
Försäkringsersättningar		2 411
Övriga debiterade kostnader	22 175	14 312
Summa	4 948 707	4 847 026

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftkostnader fastighet	47 721	55 351
Fastighetsskötsel	470 111	483 525
Städning	7 250	
Hiss	63 881	48 446
Ventilation	28 490	53 427
Ventilationskontroll (OVK)	67 375	
Bevakningskostnader	7 200	10 204
Brandlarm	11 737	
Förbrukningsinventarier	16 699	17 850
Elnätskostnader	299 129	280 807
El	296 678	331 646
Värme	493 324	479 365
Vatten och avlopp	255 037	254 459
Sophämtning	87 087	58 509
Försäkring	51 744	51 105
Tomträttsavgäld	280 900	280 900
Triple-Play	257 596	256 324
Hemsida	5 287	4 245
Fastighetsskatt	27 480	15 870
Kostnader vidarefakturerade	29 614	37 817
Vinterunderhåll	114 700	88 762
Nycklar, lås m.m	24 646	252
Övriga reparationer	19 066	
Summa	2 962 752	2 808 864

Not 3 Externa rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kreditupplysningar	1 501	500
Revisionsarvode	21 245	19 876
Kostnad möte/stämman	2 200	287
Ekonomisk förvaltning	122 912	126 452
Porto m.m	102	6 688
Inkasso/kravavgifter	278	
Övriga externa kostnader	3 226	2 137
Medlemskap bostadsrätterna	7 820	
Bankkostnader	6 047	
Summa	165 331	155 940

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	388 505 000	388 505 000
-Nyanskaffningar	183 931	
	388 688 931	388 505 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 635 671	-3 522 296
-Årets avskrivning enligt plan	-2 114 920	-2 113 375
Summa	-7 750 591	-5 635 671
Redovisat värde vid årets slut	380 938 340	382 869 329
Varav byggnader	245 855 954	247 969 329
Varav mark	134 900 000	134 900 000
Varav markanläggning (laddstolpar)	182 386	
Summa	380 938 340	382 869 329

Fastighetsbeteckning Stockholm Torvsättra 1

Taxeringsvärde byggnader	120 586 000	85 416 000
Taxeringsvärde mark	29 162 000	21 771 000
Summa	149 748 000	107 187 000

Not 5 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran moms	57 266	
Skattekonto	19 302	
Summa	76 568	

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Folksam	53 873	46 846
Triple Play	64 350	64 399
Tomträttsavgälder	70 225	70 225
Fastighetsförvaltning		117 158
Medlemsskap bostadsrätterna	7 930	7 820
Ekonomisk förvaltning	32 018	30 728
Brandlarm	6 536	
Garageintäkter	64 858	60 386
Summa	299 790	397 562

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2022-12-31	2021-12-31
SEB 43894099	0,87%	2025-12-28	22 540 000	22 770 000
SEB 43894110	3,15%	2023-12-28	22 540 000	22 770 000
SEB 43894129	1,36%	2024-12-28	22 540 000	22 770 000
Summa			67 620 000	68 310 000

Under 2023 kommer amortering göras med 345 000 kr.

Föreningen har ett lån (43894110) som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskuld		14 292
Depositionsavgifter	59 063	59 063
Sociala avgifter hänfört till styrelsearvode	16 626	
Summa	75 689	73 355

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda årsavgifter	475 041	458 158
Revisionsarvode	20 279	19 313
Upplupna räntor	15 871	9 335
El	54 389	107 658
Värme	79 152	74 210
Vatten	47 158	39 232
Avfall	18 992	19 809
Övrigt		6 613
Styrelsearvode	30 000	
Sociala avgifter hänfört till styrelsearvode	9 426	
Summa	750 308	734 328

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000
Summa	69 000 000	69 000 000

Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

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

Pawandeep Dhanoa
Styrelseordförande

Stefan Aldvin
Styrelseledamot

Towe Sävenmark
Styrelseledamot

Dennis Wase Söderman
Styrelseledamot

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

Mikael Olsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492100963

Dokument

Brf Sättra Torg ÅR 2022

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2023-05-04 08:18:14 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2023-05-09 08:33:16 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab

esignering@peab.se

Signerande parter

Pawandeep Singh (PS)

pd.dhanoa@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PAWANDEEP SINGH DHANOA"

Signerade 2023-05-04 17:47:33 CEST (+0200)

Towe Sävenmark (TS)

towe.savenmark@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOWE SÄVENMARK"

Signerade 2023-05-07 18:32:48 CEST (+0200)

Dennis Wase Söderman (DWS)

rekaan89@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENNIS WASE SÖDERMAN"

Signerade 2023-05-04 08:19:57 CEST (+0200)

Stefan Aldvin (SA)

a.stefan@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEFAN ALDVIN"

Signerade 2023-05-04 08:26:18 CEST (+0200)

Mikael Olsson (MO)

Mikael.Olsson@se.ey.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492100963



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mikael Magnus Olsson"
Signerade 2023-05-09 08:33:16 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>

