

Brf Teatern i Sättra

Org.nr: 769618-2489

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra, organisationsnummer 769618-2489, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Sättra, Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2008-01-29

Ekonomisk plan registrerades år 2009-03-10

Föreningens stadgar registrerades år 2018

Föreningen förvärvade fastigheten år 2008

Föreningen disponerar tomten genom:

Med både Äganderätt och tomträtt (50/50). Tomträttsavtalet löper till 2029-04-01

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Föreningarnas fastigheterna är fullförsäkrade hos: Moderna Försäkring, Bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15

På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Peter Bergander
Ledamot	Lennart Gustafsson
Ledamot	Francisco Rubiano
Ledamot	Gill Rubiano
Ledamot	Alex Gatica
Ledamot	Ann Klang
Suppleant	Monika Moberg
Suppleant	Ebrima Secka

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Peter Bergander, Ann Klang och Alexa Gatica.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöter.

Revisor

Extern	Frida Sylvén
	Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanne Svantesson.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Djursätra 1 och Djursätra 2

Föreningens adresser:

Kungssätravägen 56-66, 127 37 Skärholmen

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2010

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	24	1 159
2 rok	28	1 882
3 rok	21	1 703
4 rok	6	546
Summa	79	5 290

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	79	5 290
P-platser	25	
P-platser (Garage)	26	532
Summa	130	5 822

Totalt antal lokaler:

Totalyta (m²): 5 822

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltare

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Svealands Fastighetsteknik

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2019

Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Utbyte av all gemensam belysning till LED	2015
Nytt bokningssystem för tvättstugor samt digitala informationstavlor	2017
Stamspolning	2018
Installation av solceller på våra tak, påbörjades	2021
Ny tvättstugeutrustning i en av våra tvättstugor	2021
Installation av solceller på våra tak, slutfördes	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Rengöring av värmesystemet med hjälp av Chemi Clean.

- Obligatorisk ventilationskontroll gjord med hjälp av NR klimat AB.

- Föreningen driver en fråga om garanti gentemot PEAB då föreningen inom garantitiden, 10 år, har påtalat brister i konstruktionen som drabbat och drabbar tre lägenheter. PEAB har inte medgivit att de brustit men har inom perioden försökt avhjälpa symptomen men inte lyckats. Styrelsen tagit beslut om att ta det vidare då det anses att PEAB ska göra rätt för sig och stå för kostnaderna gällande konstruktionsfelet.

Medlemsinformation

88 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 6 bostadsrätter har överlåtits.

79 bostadsrätter

87 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 698	3 674	3 886	4 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	328	923	979
Soliditet ¹ , %	80	79	79	79
Snittränta, %	3.05	0.52	0.9	1.2
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	4 868	5 010	5 096	5 219
Energikostnad/kvm totalyta	162	157	140	143
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	627	624	666	694
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 357	5 514	5 608	5 744

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 828 925 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 575 000	15 320 000	1 493 939	5 431 046	328 168	115 148 153
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			226 000	-226 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-194 766	194 766		0
Balanseras i ny räkning				328 168	-328 168	0
Årets resultat					-154 422	-154 422
Belopp vid årets utgång	92 575 000	15 320 000	1 525 173	5 727 980	-154 422	114 993 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 727 980
Årets resultat	-154 422
Totalt	5 573 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	226 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-228 000
Balanseras i ny räkning	5 575 558
Totalt	5 573 558

Framtida utveckling och årsavgifter

Ingen avgiftshöjning för 2023 är beslutad. Inga större underhåll planeras under 2023.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 697 741	3 674 178
Övriga rörelseintäkter	3	10 651	39 727
Summa Rörelseintäkter		3 708 392	3 713 905
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 288 550	-2 104 524
Administration och förvaltning	5	-627 729	-429 531
Personalkostnader	6	-118 989	-114 194
Avskrivningar		-489 595	-477 299
Summa Rörelsekostnader		-3 524 863	-3 125 548
RÖRELSERESULTAT		183 529	588 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 813	3 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-344 764	-263 198
Summa Finansiella poster		-337 951	-260 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-154 422	328 168
RESULTAT FÖRE SKATT		-154 422	328 168
ÅRETS RESULTAT		-154 422	328 168

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	141 507 782	141 970 390
Inventarier, verktyg och installationer	8	597 065	215 208
Summa materiella anläggningstillgångar		142 104 847	142 185 598
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 104 847	142 185 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 761	717 357
Övriga fordringar		1	285 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 283	106 687
Summa kortfristiga fordringar		179 045	1 109 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 097 736	2 622 921
Summa kassa och bank		2 097 736	2 622 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 276 780	3 732 446
SUMMA TILLGÅNGAR		144 381 628	145 918 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		1 525 173	1 493 939
Summa bundet eget kapital		109 420 173	109 388 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 727 980	5 431 046
Årets resultat		-154 422	328 168
Summa fritt eget kapital		5 573 558	5 759 214
SUMMA EGET KAPITAL		114 993 731	115 148 153
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	28 509 968
Summa långfristiga skulder		0	28 509 968
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	28 509 968
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	28 344 183	663 140
Leverantörsskulder		292 852	305 019
Skatteskulder		125 881	65 582
Övriga skulder		12 257	8 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 724	1 217 557
Summa kortfristiga skulder		29 387 897	2 259 923
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		29 387 897	2 259 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 381 628	145 918 044

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		183 529
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		489 595
Summa		673 124
Erhållen ränta		6 813
Erlagd ränta		-344 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		335 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar		930 480
Förändring av rörelseskulder		-553 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten		711 984
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Inköp av materiella aläggningstillgångar		-408 844
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-408 844
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av låneskuld		-828 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-828 925
Årets kassaflöde		-525 785
Likvida medel vid årets början		2 622 921
Likvida medel vid årets slut		2 097 736

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	200 år (0,5%)
Inventarier	10 år (10%)
Solceller	20 år (5%)

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	3 312 794	3 300 445
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	286 700	290 500
Övriga hyresintäkter	86 976	71 775
	373 676	362 275
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 270	17 997
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-6 600
Övriga intäkter	0	60
	11 270	11 457
Totalt nettoomsättning	3 697 740	3 674 178

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	10 651	39 727
Totalt övriga rörelseintäkter	10 651	39 727
Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	167 742	136 731
Uppvärmning	627 386	660 165
Vatten och avlopp	146 435	115 504
Sophämtning	158 410	133 791
	1 099 973	1 046 191
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	12 931	156 520
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	131 250	0
Övrig funktionell anläggningservice	2 900	0
	147 081	156 520
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	7 010
Fastighetsstäd	100 957	104 401
Trädgårdsskötsel	31 404	28 125
Snöröjning/sandning	70 143	69 527
Övriga köpta tjänster	8 426	11 235
	210 930	220 298
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	199 211	176 128
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	72 484	68 746
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	140 001	137 028
Tomträttsavgälder	99 100	99 100
	311 585	304 875
Reparationer		
Reparationer	8 023	32 970
Underhåll		
Underhåll	311 746	162 173
Gemensamma utrymmen	0	3 244
	311 746	165 417
Reparation och underhåll		
Hiss	0	2 125
Totalt operativ drift och underhåll	2 288 550	2 104 524

Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	7 110	6 940
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	72 055	95 486
Extra ekonomisk förvaltning	23 995	26 101
	96 050	121 587
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	68 021	63 108
Juridiska arvoden	386 238	148 768
	454 259	211 876
Revision		
Revisionsarvode	21 914	30 125
Kommunikation		
Övrig kommunikation	0	5 880
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	6 439
Bankkostnader	7 511	5 498
Övriga kostnader	40 885	41 187
	48 396	53 123
Totalt administration och förvaltning	627 729	429 531
Kostnaden för revision av 2021 års räkenskaper uppgick till 48 164 kr, en stor bakomliggande anledning till detta var misskötsel av tidigare ekonomisk förvaltare.		

Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	100 200	94 300
Sociala kostnader	18 789	19 894
	118 989	114 194
Totalt personalkostnader	118 989	114 194

Not 7. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	91 150 000	91 150 000
Anskaffningsvärde mark	55 000 000	55 000 000
Utgående anskaffningsvärden	146 150 000	146 150 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 179 610	- 3 717 002
Årets avskrivningar	- 462 608	- 462 608
Utgående avskrivningar	-4 642 218	-4 179 610
Utgående redovisat värde	141 507 782	141 970 390
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	93 276 000	71 079 000
Taxeringsvärde mark	25 012 000	21 500 000
	118 288 000	92 579 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	117 000 000	91 200 000
Lokaler	1 288 000	1 379 000
	118 288 000	92 579 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	229 899	229 899
Inköp	408 844	0
Utgående anskaffningsvärden	638 743	229 899
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 691	0
Årets avskrivningar	- 26 987	- 14 691
Utgående avskrivningar	-41 678	-14 691
Utgående redovisat värde	597 065	215 208

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SBAB	2023-10-04	2,52 %	7 658 750	7 699 375
SBAB	2023-12-11	3,33 %	10 633 280	10 671 580
SBAB	2023-08-15	3,15 %	10 052 153	10 802 153
Summa skulder till kreditinstitut			28 344 183	29 173 108
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-28 344 183	-663 140
			0	28 509 968

Lånen är av långfristig karaktär och omsätts vid ränteförfallodagen.

Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	38 255 000	38 255 000
Summa:	38 255 000	38 255 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Peter Bergander

Lennart Gustafsson

Francisco Rubiano

Gill Rubiano

Alex Gatica

Ann Klang

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur -

Parameter Revision AB

Frida Sylvén

Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2023 15:32

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 12.05.2023 14:56

DOCUMENT ID:

r1eK5D2sN2

ENVELOPE ID:

Hktcvnj4h-r1eK5D2sN2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Teatern i Sättra.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GILL ELISABET RUBIANO gill@rubiano.com	Signed Authenticated	12.05.2023 17:03 12.05.2023 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/01) IP: 217.209.184.61
2. FRANCISCO HERNANDO RUBIANO MONJE francisco@rubiano.com	Signed Authenticated	12.05.2023 22:00 12.05.2023 21:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/17) IP: 16.171.9.117
3. ALEX GATICA ARAYA alegat@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2023 23:58 12.05.2023 23:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/14) IP: 181.209.102.19
4. Peter Bergander Bergander1958@outlook.com	Signed Authenticated	15.05.2023 15:48 12.05.2023 15:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/22) IP: 95.193.146.118
5. LENNART GUSTAFSSON 264gustavsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2023 09:32 12.05.2023 16:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/20) IP: 217.208.14.63
6. ANN LAORIT KLANG ann.laorit@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2023 15:21 22.05.2023 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/13) IP: 90.226.236.81
7. FRIDA SYLVÉN frida.sylvén@parameterrevision.se	Signed Authenticated	22.05.2023 15:32 22.05.2023 15:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/11/15) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed