

Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra

Org.nr: 769618-2489

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra, organisationsnummer 769618-2489, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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)

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

Fastigheterna är fullförsäkrade i Moderna Försäkring

Bostadsrättstillägg är tecknat av föreningen.

Styrelse

Ordförande	Hanne Svantesson
Ledamot	Francisco Rubiano
Ledamot	Gill Elisabet Rubiano
Ledamot	Aram Sharif
Ledamot	Ann-Kristine Jonsson
Ledamot	Teresa Bergkvist
Suppleant	Lennart Gustavsson

Ann-Kristine Jonsson valdes som ledamot på stämman i juni 2020 men avgick 31/12 2020 då hon flyttade från föreningen.

Teresa Bergkvist valdes som ledamot på stämman i juni 2020 men avgick 30/11 2020 då hon flyttade ifrån föreningen.

Revisor

Extern	Frida Sylvén Parameter Revision AB
--------	---------------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Philip Zanderholm sammankallande, och Isabel Hoffman Cardenas

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29

På stämman deltog 17 medlemmar.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden. Firmatecknare har varit Två ledamöter i förening

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Djursättra 1, 2

Föreningens adresser:

Kungssätravägen 56-66, 127 37 Skärholmen

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2010

Totalyta (m²):

5 822

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	24	
2 rok	28	
3 rok	21	
4 rok	6	
Summa	79	5 290

Totalt antal bostadslägenheter: 79

	Antal	Total yta m²
Bostäder	79	5 290
Lokaler	1	532
P-platser	25	
P-platser(garage)	26	
Summa	131	5 822

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt
	51	50

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltare	Svealands Fastighetsteknik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har avgifterna sänkts med -5%. En ytterligare sänkning på -5 % har genomförts 1 januari 2021.

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
Stamspolning	2023

Medlemsinformation

93 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtit.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

79 bostadsrätter

91 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 886	4 046	3 975	4 070
Årsavgifter, tkr	3 522	3 674	3 676	3 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	923	979	954	878
Soliditet ¹ , %	79	79	78	77
<i>Föreningen, kr</i>				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	270	260		
Snittränta, %	0,90	1,28	1,14	1,14
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	666	694	695	695
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	174	185	180	166
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 609	5 744	5 943	6 333
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 713 140 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	1 041 939	3 981 215	979 198	113 897 352
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			226 000	-226 000		0
Balanseras i ny räkning				979 198	-979 198	0
Årets resultat					922 634	922 634
Belopp vid årets utgång	92 575 000	15 320 000	1 267 939	4 734 413	922 634	114 819 986

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 734 412
Årets resultat	922 634
Totalt	5 657 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	226 000
Balanseras i ny räkning	5 431 046
Totalt	5 657 046

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 886 483	4 045 793
Övriga rörelseintäkter	3	13 159	2 585
Summa Rörelseintäkter		3 899 642	4 048 378
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 836 996	-1 840 372
Administration och förvaltning	5	-218 812	-250 204
Personalkostnader	6	-128 796	-131 972
Avskrivningar	7	-462 612	-462 612
Summa Rörelsekostnader		-2 647 216	-2 685 160
RÖRELSERESULTAT		1 252 426	1 363 218
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 046	3 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 838	-387 968
Summa Finansiella poster		-329 792	-384 020
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		922 634	979 198
RESULTAT FÖRE SKATT		922 634	979 198
ÅRETS RESULTAT		922 634	979 198

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	142 432 998	142 895 610
Summa materiella anläggningstillgångar		142 432 998	142 895 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 432 998	142 895 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 471	7 471
Övriga fordringar		2 288	3 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 531	84 791
Summa kortfristiga fordringar		97 290	96 199
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 547 042	1 988 287
Summa kassa och bank		2 547 042	1 988 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 644 332	2 084 486
SUMMA TILLGÅNGAR		145 077 330	144 980 096

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		1 267 939	1 041 939
Summa bundet eget kapital		109 162 939	108 936 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 734 412	3 981 215
Årets resultat		922 634	979 198
Summa fritt eget kapital		5 657 046	4 960 413
SUMMA EGET KAPITAL		114 819 985	113 897 352
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	28 957 323	30 383 603
Summa långfristiga skulder		28 957 323	30 383 603
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	713 140	0
Leverantörsskulder		164 199	174 091
Skatteskulder		-144	3 667
Övriga skulder		15 715	8 815
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		407 112	512 568
Summa kortfristiga skulder		1 300 022	699 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 077 330	144 980 096

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden 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%)

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	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	3 521 675	3 673 843
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	288 400	292 378
Övriga hyresintäkter	600	0
Hyresbortfall	-2 400	-4 900
	286 600	287 478
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	68 990	62 080
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	8 752	14 716
Övriga intäkter	465	7 676
	78 207	84 472
Totalt nettoomsättning	3 886 482	4 045 793

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	13 159	2 585
Totalt övriga rörelseintäkter	13 159	2 585



Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	104 892	110 661
Uppvärmning	600 807	632 074
Vatten	106 609	91 730
Sophämtning	112 322	117 960
	924 630	952 425
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	89 798	88 470
Energideklaration	28 060	0
	117 858	88 470
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	89 493
Fastighetsstäd	98 260	131 254
Trädgårdsskötsel	30 750	52 186
Snöröjning	31 053	0
Bevakningskostnader	15 443	7 456
Övriga köpta tjänster	11 235	11 765
	186 741	292 154
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	192 202	205 959
Övriga driftkostnader		
Försäkring	60 276	59 277
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 236	68 182
Tomträttsavgälder	99 100	99 100
	229 612	226 559
Reparation		
Byggnad	624	24 524
Tvättstuga	0	3 181
Garage och p-platser	10 408	0
Installationer	17 118	3 313
El	0	20 750
Övriga reparationer	7 339	0
	35 489	51 768
Underhåll		
Byggnad	54 377	0
Tvättstuga	36 188	0
Gemensamma utrymmen	23 080	0
Lokaler	0	12 251
Garage och p-platser	28 488	0
Installationer	8 058	10 787
Material	274	0
	150 465	23 037
Totalt operativ drift och underhåll	1 836 996	1 840 372

Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	0	13 470
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	94 618	114 195
Extra ekonomisk förvaltning	9 375	35 993
	103 993	150 188
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	64 372	41 314
Revision		
Revisionsarvode	29 057	20 000
Kommunikation		
Telefon	5 340	7 876
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	62	0
Bankkostnader	8 451	3 600
Övriga administrativa kostnader	0	2 097
Föreningsomkostnader	0	6 266
Övriga omkostnader	7 537	5 393
	16 050	17 356
Totalt administration och förvaltning	218 812	250 204
Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	107 900	106 700
Sociala kostnader	20 896	25 272
	128 796	131 972
Totalt personalkostnader	128 796	131 972
Not 7. Avskrivningar	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	462 612	462 612
Totalt avskrivningar	462 612	462 612

Not 8. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 254 390	- 2 791 780
Årets avskrivningar	- 462 612	- 462 610
Utgående avskrivningar	-3 717 002	-3 254 390
Utgående redovisat värde	142 432 998	142 895 610
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	71 079 000	71 079 000
Taxeringsvärde mark	21 500 000	21 500 000
	92 579 000	92 579 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	91 200 000	91 200 000
Lokaler	1 379 000	1 379 000
	92 579 000	92 579 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
SBAB	2021-12-09	1,44 %	10 694 560	10 725 200
SBAB	2021-10-04	0,56 %	7 723 750	7 756 250
SBAB	2022-08-15	0,63 %	11 252 153	11 902 153
Summa skulder till kreditinstitut			29 670 463	30 383 603
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-713 140	0
			28 957 323	30 383 603

Not 10. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	38 255 000	38 255 000
Summa:	38 255 000	38 255 000

Underskrifter

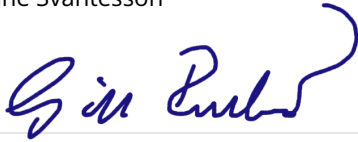
den ____ / ____ 2021



Hanne Svantesson



Francisco Rubiano

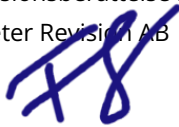


Gill Elisabet Rubiano



Aram Sharif

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Parameter Revision AB



Frida Sylvén
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557448088676

Dokument

ÅR 2020 ver7
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2021-06-04 21:53:35 CEST (+0200) av Fredrik
Johansson (FJ)
Färdigställt 2021-06-08 10:34:26 CEST (+0200)

Initierare

Fredrik Johansson (FJ)
ABRF GROUP AB
fredrik@allabrf.se
+46729016565

Signerande parter

Hanne Svantesson (HS)
Personnummer 199010101880
hansva_90@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hanne Svantesson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANNE BIRGITTA SVANTESSON"
Signerade 2021-06-04 22:18:25 CEST (+0200)

Francisco Rubiano (FR)
Personnummer 5301172010
francisco@rubiano.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Francisco Rubiano'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRANCISCO HERNANDO RUBIANO MONJE"
Signerade 2021-06-07 02:33:40 CEST (+0200)

gill rubiano (gr)
Personnummer 195307010024
gill@rubiano.com



Aram sharif (As)
Personnummer 9505109299
arams@kth.se



Verifikat

Transaktion 09222115557448088676



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GILL
ELISABET RUBIANO"
Signerade 2021-06-07 02:35:53 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEX SHARIF"
Signerade 2021-06-05 09:22:52 CEST (+0200)

Frida sylven (Fs)
Personnummer 8411150181
frida.sylven@parameterrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FRIDA SYLVÉN"
Signerade 2021-06-08 10:34:26 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>

