

Bostadsrättsföreningen Teatern i Sätra

Org.nr: 769618-2489

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Teatern i Sättra, organisationsnummer 769618-2489, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. 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

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

Styrelse

Ordförande	Francisco Rubiano
Ledamot	Andrej Chernin
Ledamot	Gill Rubiano
Ledamot	Ann Kang
Ledamot	Peter Bergander
Ledamot	Alex Gatica
Suppleant	Lennart Gustavsson
Suppleant	Monika Moberg
Suppleant	Ebrima Secka

Matenia Doumouzakis valdes som ledamot vid ordinarie Årsstämma i juni men avgick av personliga skäl i august

Revisor

Extern	Frida Sylvén
	Parameter Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanne Svantesson sammankallande, och Muqet Kahn

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15

Extra stämma hölls 2021-10-19

Då 1 av 4 ledamöter och 1 av 3 suppleant hoppat av ganska omgående efter stämman var det endast 3 i styrelsen och 2 suppleanter. Vi behöver vara fler, så vid extrastämman valdes 3 nya ledamöter in i styrelsen och 1 suppleant som ersättare.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening; Ordförande och vice ordförande

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Djursätra 1 och Djursätra 2

Föreningens adresser:

Kungssätravägen 56-66, 127 37 Skärholmen

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2009

Värdeår: 2010

Totalyta (m²):	5 823
----------------------------------	--------------

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	24	1 159
2 rok	28	1 883
3 rok	21	1 703
4 rok	6	546
Summa	79	5 291

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	79	5 291
Lokaler	1	532
P-platser	25	
P-platser(garage)	26	
Summa	131	5 823

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	51	51	289 200

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltare

Leverantör

ABRF Group AB
Svealands Fastighetsteknik

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiften sänktes med 5 % den 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
Installation av solceller på våra tak , påbörjades	2021
Ny tvättstugeutrustning i en av våra tvättstugor	2021

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	91
Tillkommande medlemmar under året	12
Avgående medlemmar under året	15
Under året har 10 överlåtelser skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	88

79 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 674	3 886	4 033	3 975
Årsavgifter, tkr	3 300	3 522	3 674	3 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	328	923	979	954
Soliditet ¹ , %	79	79	79	78
Föreningen, kr				
Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta	173	270	262	
Snittränta, %	0,52	0,90	1,28	1,14
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	624	666	694	695
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	62	174	185	180
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 514	5 608	5 744	5 943

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Flerårsöversikten mellan 2020 och 2021 skiljer sig på grund av bostadsytan har korrigerats i årsredovisning 2021.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 497 355 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	1 267 939	4 734 412	922 634	114 819 985
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			226 000	-226 000		0
Balanseras i ny räkning				922 634	-922 634	0
Årets resultat					328 168	328 168
Belopp vid årets utgång	92 575 000	15 320 000	1 493 939	5 431 046	328 168	115 148 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 431 046
Årets resultat	328 168
Totalt	5 759 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	226 000
lansspråktagande av fond för yttre underhåll	-194 766
Balanseras i ny räkning	5 727 980
Totalt	5 759 214

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 674 178	3 886 483
Övriga rörelseintäkter	3	39 727	13 159
Summa Rörelseintäkter		3 713 905	3 899 642
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 104 524	-1 836 996
Administration och förvaltning	5	-429 531	-218 812
Personalkostnader	6	-114 194	-128 796
Avskrivningar	7	-477 299	-462 612
Summa Rörelsekostnader		-3 125 548	-2 647 216
RÖRELSERESULTAT		588 357	1 252 426
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 009	8 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-263 198	-337 838
Summa Finansiella poster		-260 189	-329 792
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		328 168	922 634
RESULTAT FÖRE SKATT		328 168	922 634
ÅRETS RESULTAT		328 168	922 634

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	141 970 390	142 432 998
Inventarier, verktyg och installationer	10	215 208	0
Summa materiella anläggningstillgångar		142 185 598	142 432 998
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 185 598	142 432 998
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		717 357	7 471
Övriga fordringar		285 481	2 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		106 687	87 531
Summa kortfristiga fordringar		1 109 525	97 290
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 622 921	2 547 042
Summa kassa och bank		2 622 921	2 547 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 732 446	2 644 332
SUMMA TILLGÅNGAR		145 918 044	145 077 330

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		107 895 000	107 895 000
Fond för yttre underhåll		1 493 939	1 267 939
Summa bundet eget kapital		109 388 939	109 162 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 431 046	4 734 412
Årets resultat		328 168	922 634
Summa fritt eget kapital		5 759 214	5 657 046
SUMMA EGET KAPITAL		115 148 153	114 819 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	28 509 968	28 957 323
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		28 509 968	28 957 323
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	663 140	713 140
Leverantörsskulder		305 019	164 199
Skatteskulder		65 582	-144
Övriga skulder		8 625	15 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 217 557	407 112
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 259 923	1 300 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 918 044	145 077 330

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	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	3 300 445	3 521 675
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	290 500	288 400
Övriga hyresintäkter	71 775	69 590
	362 275	357 990
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 997	8 752
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-6 600	-2 400
Övriga intäkter	60	465
	11 457	6 817
Totalt nettoomsättning	3 674 178	3 886 482

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	39 727	13 159
Totalt övriga rörelseintäkter	39 727	13 159

Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	136 731	104 892
Uppvärmning	660 165	600 807
Vatten och avlopp	115 504	106 609
Sophämtning	133 791	112 322
	1 046 191	924 630
Funktionell anläggningservice		
Hissbesiktning	156 520	89 798
Energideklaration	0	28 060
	156 520	117 858
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	7 010	0
Fastighetsstäd	104 401	95 316
Trädgårdsskötsel	28 125	30 750
Snöröjning/sandning	69 527	31 053
Bevakningskostnader	0	15 443
Övriga köpta tjänster	11 235	11 235
	220 298	183 797
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	176 128	192 202
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	68 746	60 276
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	137 028	70 236
Tomträttsavgälder	99 100	99 100
	304 875	229 612
Reparationer		
Garage och p-platser	0	10 408
Installationer	0	17 118
Övriga reparationer	32 970	7 339
	32 970	34 865
Underhåll		
Byggnad	162 173	54 377
Tvättstuga	0	36 188
Gemensamma utrymmen	3 244	26 024
Garage och p-platser	0	28 488
Installationer	0	8 058
Material	0	274
	165 417	153 409
Reparation och underhåll		
Fönster	0	624
Hiss	2 125	0
	2 125	624
Totalt operativ drift och underhåll	2 104 524	1 836 996

Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter		
Övriga medlemsavgifter	6 940	0
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	95 486	94 618
Extra ekonomisk förvaltning	26 101	9 375
	121 587	103 993
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	63 108	64 372
Juridiska arvoden	148 768	0
	211 876	64 372
Revision		
Revisionsarvode	30 125	29 057
Kommunikation		
Telefon	5 880	5 340
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 439	62
Bankkostnader	5 498	8 451
Övriga kostnader	41 187	7 537
	53 123	16 050
Totalt administration och förvaltning	429 531	218 812
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	94 300	107 900
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	19 894	20 896
Totalt personalkostnader	114 194	128 796
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	462 608	462 612
Inventarier och installationer	14 691	0
	477 299	462 612
Totalt avskrivningar	477 299	462 612

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	261 774	337 495
Räntekostnader skattekonto	177	-10
Övriga finansiella kostnader	1 247	353
	263 198	337 838
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	263 198	337 838

Not 9. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
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	- 3 717 002	- 3 254 390
Årets avskrivningar	- 462 608	- 462 612
Utgående avskrivningar	-4 179 610	-3 717 002
Utgående redovisat värde	141 970 390	142 432 998
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 10. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	229 899	0
Utgående anskaffningsvärden	229 899	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 14 691	0
Utgående avskrivningar	-14 691	0
Utgående redovisat värde	215 208	0

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
SBAB	2022-12-09	0,26 %	10 671 580	10 694 560
SBAB	2022-10-04	0,72 %	7 699 375	7 723 750
SBAB	2022-08-15	0,63 %	10 802 153	11 252 153
Summa skulder till kreditinstitut			29 173 108	29 670 463
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-663 140	-713 140
			28 509 968	28 957 323

Not 12. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	38 255 000	38 255 000
Summa:	38 255 000	38 255 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2022

Francisco Rubiano

Andrej Chernin

Gill Rubiano

Ann Kang

Peter Bergander

Alex Gatica

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Parameter Revision AB

Frida Sylvén

Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2022 17:05

SENT BY OWNER:
Ronja Persson • 25.05.2022 17:23

DOCUMENT ID:
Byldgcajwc

ENVELOPE ID:
r1_x9TsD5-Byldgcajwc

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 brf Teatern i Sättra.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GILL ELISABET RUBIANO gill@rubiano.com	Signed Authenticated	25.05.2022 17:26 25.05.2022 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/07/1953) IP: 81.234.149.73
2. FRANCISCO HERNANDO RUBIANO MONJE Francisco@rubiano.com	Signed Authenticated	25.05.2022 17:39 25.05.2022 17:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/01/1953) IP: 185.247.71.20
3. ALEX GATICA ARAYA alegat@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2022 14:01 26.05.2022 23:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 14/01/1955) IP: 95.193.100.134
4. Peter Bergander Bergander1958@outlook.com	Signed Authenticated	29.05.2022 12:49 29.05.2022 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 22/09/1958) IP: 217.213.155.26
5. ANN LAORIT KLANG ann.laorit@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2022 14:13 25.05.2022 18:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 13/07/1982) IP: 83.185.38.102
6. Andrij Chernin andrej65881@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2022 17:04 30.05.2022 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 12/04/1965) IP: 83.185.44.172
7. FRIDA SYLVÉN frida.sylvén@parameterrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2022 17:05 30.05.2022 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/11/1984) 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