

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Sättra Torg**  
769631-7820

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sättra Torg, 769631-7820, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. 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 m<sup>2</sup>. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-14. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam AB fram till 2020-12-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under hösten 2018.

##### **Styrelse, firmateckning och revisorer**

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

Toni Lahdo	Ordförande	2019-01-01 - 2019-12-31
Christer Bentzer	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Torbjörn Åkerfeldt	Ledamot	2019-01-01 - 2019-12-31
Lars Fredriksson	Suppleant	2019-01-01 - 2019-12-31
Christer Bourner	Suppleant	2019-01-01 - 2019-12-31

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

Styrelsen har under 2019 haft sex protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma 2019-04-09.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

##### **Bostadsrättsföreningens förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

##### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets ingång 38 medlemmar och 82 medlemmar vid årets utgång. Under året ha 28 lägenheter överlåtit, 2 medlemmar har utträtt och 46 medlemmar har beviljats medlemskap.

##### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett under året.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 950 727	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-369 026	-	-	-
Soliditet, %	75	-	-	-
Lån per kvm bostadsyta *	13 090 kr	-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	790 kr	-	-	-

\* Kreditivlånet är inte inkluderat.

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	26 884 000				
Förändring insatser	220 853 000				
Förändring uppl. avgifter		71 768 000			
Årest resultat					-369 026
<b>Vid årets slut</b>	<b>247 737 000</b>	<b>71 768 000</b>			<b>-369 026</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande finns följande disponibla medel	
Årets resultat	-369 026
Totalt	-369 026
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	105 420
Balanseras i ny räkning	-474 446
Summa	-369 026

Bolagets 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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 950 727	-
Övriga rörelseintäkter		503	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 951 230</b>	<b>-</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 044 039	-
Externa rörelsekostnader		-354 790	-
Avskrivningar		-1 408 917	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 807 746</b>	<b>-</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>143 484</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 575	-
Räntekostnader		-521 085	-
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-512 510</b>	<b>-</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-369 026</b>	<b>-</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-369 026</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-369 026</b>	<b>-</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	387 096 083	134 900 000
Pågående nyanläggningar	4	-	207 592 478
Summa materiella anläggningstillgångar		387 096 083	342 492 478
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>387 096 083</b>	<b>342 492 478</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		870 090	107 626
Övriga fordringar	5	21 216 120	31 545 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	176 832	-
Summa kortfristiga fordringar		22 263 042	31 652 962
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		15 871 451	22 409 154
Summa kassa och bank		15 871 451	22 409 154
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 134 493</b>	<b>54 062 116</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>425 230 576</b>	<b>396 554 594</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		247 737 000	26 884 000
Upplåtelseavgifter		71 768 000	-
Summa bundet eget kapital		319 505 000	26 884 000
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Årets resultat		-369 026	-
Summa fritt eget kapital		-369 026	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>319 135 974</b>	<b>26 884 000</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	68 655 000	-
Summa långfristiga skulder		68 655 000	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	14 354 039	325 831 864
Leverantörsskulder		181 055	13 258 327
Skatteskulder		515 660	266 004
Övriga skulder	8	8 123 252	30 200 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	14 265 596	113 658
Summa kortfristiga skulder		37 439 602	369 670 594
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>425 230 576</b>	<b>396 554 594</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-369 026	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 408 917	-
	<u>1 039 891</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 039 891</b>	<b>-</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	9 140 616	-28 260 126
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	8 278 724	-3 350 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 393 914	1 019 614
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 853 145</b>	<b>-30 590 733</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 012 522	-115 860 329
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-46 012 522</b>	<b>-115 860 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	69 000 000	111 772 340
Amortering av låneskulder	-311 822 825	-
Insatser	262 444 500	55 730 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>19 621 675</b>	<b>167 502 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 537 702</b>	<b>21 051 778</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>22 409 153</b>	<b>1 357 376</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>15 871 451</b>	<b>22 409 154</b>

## 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 Rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	2 776 145	-
Debiterad el	27 681	-
Lokalhyror	96 254	-
P-plats	7 402	-
Garage	10 426	-
Fastighetsskatt, lokal	4 896	-
Överlåtelseavgifter	16 282	-
Pantsättningsavgifter	2 790	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 851	-
<b>Summa</b>	<b>2 950 727</b>	<b>-</b>

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

### Not 2 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Driftkostnader fastighet	31 089	-
Hiss	5 938	-
El	219 052	-
Värme	267 546	-
Vatten och avlopp	139 771	-
Sophämtning	21 838	-
Försäkring	28 052	-
Tomträttsavgäld	156 055	-
Triple-Play	170 229	-
Hemsida	4 469	-
<b>Summa</b>	<b>1 044 039</b>	<b>-</b>

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

### Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 900 000	134 900 000
-Omklassificeringar	253 605 000	-
	388 505 000	134 900 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-1 408 917	-
	-1 408 917	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>387 096 083</b>	<b>134 900 000</b>
Varav byggnader	252 196 083	-
Varav mark	134 900 000	134 900 000
<b>Summa</b>	<b>387 096 083</b>	<b>134 900 000</b>

### Fastighetsbeteckning Stockholm Torvsättra 1

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 82 300 000 kr.

Taxeringsvärde byggnader	60 500 000	29 426 000
Taxeringsvärde mark	21 800 000	15 800 000
<b>Summa</b>	<b>82 300 000</b>	<b>45 226 000</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	207 592 478	-
Investeringar	46 012 522	207 592 478
Omklassificeringar	-253 605 000	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>207 592 478</b>

### Not 5 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fakturerade förskott	17 840 000	28 152 500
Fordran Peab Bostad AB	3 143 532	3 368 595
Skattekonto	185 162	-
Pågående kundärenden	47 426	-
<b>Summa</b>	<b>21 216 120</b>	<b>31 521 095</b>

### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Folksam	42 771	-
Triple Play	70 225	-
Tomträttsavgälder	63 836	-
<b>Summa</b>	<b>176 832</b>	<b>-</b>

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Villkorsdag	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv SEB	-	-	14 009 039	325 831 864
SEB 43894099	0,80 %	2020-12-28	22 885 000	-
SEB 43894110	1,16 %	2022-12-28	22 885 000	-
SEB 43894129	1,36 %	2024-12-28	22 885 000	-
<b>Summa</b>			<b>82 664 039</b>	<b>325 831 864</b>

345 000 kr avser kortfristig del av lånen, amortering som sker under år 2020 på lånen 43894099, 43894110, 43894129. Byggnadskreditivet är kortfristigt lån.

### Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fakturerade förskott	-	30 176 500
Skuld till Peab	8 053 661	-
Momsskuld	10 528	-
Depositionsavgifter	59 063	-
<b>Summa</b>	<b>8 123 252</b>	<b>30 176 500</b>

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Slutreglering av fastighet	12 938 424	-
Förutbetalda årsavgifter	1 117 089	98 658
Revisionsarvode	-	15 000
Upplupna räntor	44 197	-
El	44 471	-
Värme	73 622	-
Vatten	34 912	-
Avfall	12 881	-
<b>Summa</b>	<b>14 265 596</b>	<b>113 658</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Stockholm 2020-

\_\_\_\_\_  
Toni Lahdo (Ordförande)

\_\_\_\_\_  
Torbjörn Åkerfeldt

\_\_\_\_\_  
Christer Bentzer

Stockholm 2020-  
Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Carlos Esterling  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557428882348





## Dokument

<p><b>År Brf Sättra Torg 2019.pdf</b> Huvuddokument 11 sidor <i>Startades 2020-04-26 19:14:43 CEST (+0200) av Peab (P)</i> <i>Färdigställt 2020-04-27 20:42:03 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Brf Sättra Torg Revisionsberättelse.pdf</b> Bilaga 1 2 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Peab (P)</i></p>
<p><b>Sättra Torg uttalande från ordförande.pdf</b> Bilaga 2 3 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av Peab (P)</i></p>	

## Initierare

<p><b>Peab (P)</b> Peab Support AB <i>esignering@peab.se</i> +46733339485</p>
---

## Signerande parter

<p><b>Toni Lahdo (TL)</b> <i>toni@externstyrelse.se</i> +46707435787</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Toni Lahdo"</i> <i>Signerade 2020-04-27 09:12:06 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>Nils Christer Bentzer (NCB)</b> <i>fam.bentzer@telia.com</i> +46707973734</p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Christer Bentzer"</i> <i>Signerade 2020-04-27 15:22:38 CEST (+0200)</i></p>
<p><b>Lars Torbjörn Åkerfeldt (LTÅ)</b> <i>akertor@gmail.com</i> +46736253570</p>  <p></p>	<p><b>Carlos Esterling (CE)</b> <i>carlos.esterling@se.ey.com</i> +46703189197</p>  <p></p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557428882348

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"TORBJÖRN ÅKERFELDT"  
Signerade 2020-04-27 09:17:45 CEST (+0200)*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CARLOS SAIQUITA ESTERLING"  
Signerade 2020-04-27 20:42:03 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>

