

Årsredovisning för
Brf Bjursätra
769624-4438

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjursätra, 769624-4438, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2020. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-03-08 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 2018-05-24.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholm kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Stockholm Trycklåset 3 den 2016-11-21 och lagfart har beviljats. Fastigheten består av en byggnad med 76 st bostadslägenheter. Total BOA uppgår till 3 970 m². Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-11-21. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2021-10-01.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet påtagit sig ekonomiskt ansvar för osålda bostadslägenheter och dess tillhörande avgifter.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2020-01-01 - 2020-12-31:

Toni Lahdo	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-21
Sam Lindstedt	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-21
Curt Stener	Ledamot	2020-01-01 - 2020-09-21
Lars Fredriksson	Suppleant	2020-01-01 - 2020-09-21
Christer Bournier	Suppleant	2020-01-01 - 2020-09-21
Evangeline Fjord	Ordförande, Ledamot	2020-09-21 - 2020-12-31
Avi Cohen	Ledamot	2020-09-21 - 2020-12-31
Christer Nilsson	Ledamot	2020-09-21 - 2020-12-31
Sara Golam	Ledamot	2020-09-21 - 2020-12-31
Caroline Speiner	Ledamot	2020-09-21 - 2020-12-31
Hedi Mazouz	Suppleant	2020-09-21 - 2020-12-31

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

Styrelsen har under 2020 haft sju protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-21.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 73

Tillkommande medlemmar: 30

Överlåtelse under året: 19

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid årets slut: 92

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Flerårsöversikt	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kr 2017-12-31
Nettoomsättning	3 391 954	3 148 395	-	-
Resultat efter finansiella poster	-436 212	-449 258	-	-
Soliditet, %	81	80	19	-
Lån per kvm bostadsyta	12 847	12 944	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	742	742	-	-

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat- resultat	Årets resultat
Vid årets början	178 223 500	35 786 500			-449 258
Omföring föregående års resultat				-449 258	449 258
Förändring insatser				-	-
Yttre underhållsfond			119 100	-119 100	
Årets resultat					-436 212
Vid årets slut	178 223 500	35 786 500	119 100	-568 358	-436 212

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-568 358
årets resultat	-436 212
Totalt	-1 004 570

Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:

avsättning yttre underhållsfond	119 100
balanseras i ny räkning	-1 123 670
Totalt	-1 004 570

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 391 954	3 148 395
Summa rörelseintäkter		3 391 954	3 148 395
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 082 010	-1 193 231
Externa rörelsekostnader		-405 546	-354 738
Avskrivningar		-1 616 664	-1 616 666
Summa rörelsekostnader		-3 104 220	-3 164 635
Rörelseresultat		287 734	-16 240
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	47 214
Räntekostnader		-723 946	-480 232
Summa finansiella poster		-723 946	-433 018
Resultat efter finansiella poster		-436 212	-449 258
Resultat före skatt		-436 212	-449 258
Årets resultat		-436 212	-449 258

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	262 166 670	263 783 334
Summa materiella anläggningstillgångar		262 166 670	263 783 334
Summa anläggningstillgångar		262 166 670	263 783 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	657 221
Övriga fordringar	4	63 449	2 521 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	61 141	42 617
Summa kortfristiga fordringar		124 590	3 221 662
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 369 631	1 513 122
Summa kassa och bank		2 369 631	1 513 122
Summa omsättningstillgångar		2 494 221	4 734 784
SUMMA TILLGÅNGAR		264 660 891	268 518 118



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		178 223 500	178 223 500
Upplåtelseavgifter		35 786 500	35 786 500
Yttre underhållsfond		119 100	-
Summa bundet eget kapital		214 129 100	214 010 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-568 358	-
Årets resultat		-436 212	-449 258
Summa fritt eget kapital		-1 004 570	-449 258
Summa eget kapital		213 124 530	213 560 742
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	50 619 096	51 390 000
Summa långfristiga skulder		50 619 096	51 390 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	385 452	-
Leverantörsskulder		97 280	61 759
Skatteskulder		15 470	285 870
Övriga skulder	8	2 898	2 325 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	416 165	894 747
Summa kortfristiga skulder		917 265	3 567 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 660 891	268 518 118

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-436 212	-449 258
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	1 616 664	1 616 666
	<u>1 180 452</u>	<u>1 167 408</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 180 452	1 167 408
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 017 938	950 321
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar mot Peab	79 135	579 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-710 564	2 917 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 566 961	5 615 260
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		51 390 000
Amortering av låneskulder	-2 710 453	-220 498 000
Inbetalda insatser		159 235 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 710 453	-9 873 000
Årets kassaflöde	856 508	-4 257 740
Likvida medel vid årets början	1 513 122	5 770 862
Likvida medel vid årets slut	2 369 630	1 513 122

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 procent av balansomslutning.

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 enligt 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 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 945 652	2 220 613
Debiterad el	92 368	36 871
Garantiersättning hyror	86 185	724 107
P-plats	21 120	10 840
Garage	180 055	91 440
Överlåtelseavgifter	23 640	25 586
Pantsättningsavgifter	10 065	7 905
Andrahandsuthyrning	26 204	11 184
Övrigt	6 665	19 848
Summa	3 391 954	3 148 394

Not 2 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel		73 059
Driftkostnader	3 649	12 884
Hiss	55 881	50 925
Förbrukningsinventarier	3 350	
Övrigt underhåll		9 014
Elkostnad	291 675	222 409
Värme	295 079	354 486
Vatten & Avlopp	100 906	115 260
Sophämtning	87 327	75 197
Fastighetsförsäkring	34 055	26 071
Hemsida	2 512	4 098
Triple Play	207 576	204 377
Vinterunderhåll		29 981
Fastighetsskatt		15 470
Summa	1 082 010	1 193 231

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	265 400 000	71 400 000
-Nyanskaffningar		194 000 000
Summa	265 400 000	265 400 000
-Vid årets början	-1 616 666	
-Årets avskrivning enligt plan	-1 616 664	-1 616 666
Summa	-3 233 330	-1 616 666
Redovisat värde vid årets slut	262 166 670	263 783 334
Varav byggnader	190 766 670	192 383 334
Varav mark	71 400 000	71 400 000
Summa	262 166 670	263 783 334

Fastighetsbeteckning Trycklåset 3

Taxeringsvärde byggnader	76 547 000	76 547 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
Summa	104 547 000	104 547 000

Not 4 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade förskott		2 331 000
Fordran Peab Bostad AB	63 449	190 824
Summa	63 449	2 521 824

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	25 349	25 605
Ekonomisk förvaltning	22 194	
Bredband, TV och telefoni	13 598	17 013
Summa	61 141	42 618

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	49 077 288	49 848 192
Totalt	49 077 288	49 848 192

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Övriga skulder till kreditinstitut	1 541 808	1 541 808
Totalt	1 541 808	1 541 808

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Vilkorsdag	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	0,43%	2021-11-05	16 616 100	17 130 000
SBAB	1,42%	2022-05-10	17 001 498	17 130 000
SBAB	1,65%	2024-05-10	17 001 498	17 130 000
Summa			50 619 096	51 390 000

Amortering kommer att göras under 2021 med 385 452kr.

Not 8 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Skatteverket	2 898	
Reverslån Peab Bostad AB		2 325 000
Summa	2 898	2 325 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda årsavgifter	271 623	803 632
Revisionsarvode	18 750	
Upplupna räntor	5 159	
Värme	40 417	46 846
EI	30 863	16 311
Avfall	4 353	8 700
Vatten & Avlopp		19 258
Styrelsearvode	45 000	
Summa	416 165	894 747

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	51 390 000	51 390 000

Eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har ingått ett avtal med Peab Support AB avseende ekonomisk förvaltning och med Nordstaden AB gällande fastighetsskötsel och teknisk förvaltning som gäller från och med 2021-01-01.

Underskrifter

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

Evangeline Fjord
Ordförande, Ledamot

Avi Cohen
Ledamot

Sara Golam
Ledamot

Christer Nilsson
Ledamot

Caroline Speiner
Ledamot

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

Christian Borg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557444754311

Dokument

Bjursätra - Årsredovisning 2020 slutgiltig.pdf

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2021-04-06 08:42:02 CEST (+0200) av Peab (P)

Färdigställt 2021-04-09 14:46:43 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)

Peab Utveckling AB

Org. nr 559283-3726

esignering@peab.se

Signerande parter

Avi Cohen (AC)

avic@kth.se



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Avi Cohen"

Signerade 2021-04-06 18:31:59 CEST (+0200)

Caroline Speiner (CS)

caroline.speiner@hotmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Caroline Speiner"

Signerade 2021-04-06 18:03:47 CEST (+0200)

Sara Golam (SG)

sara.golam.hussein@gmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA GOLAM HUSSEIN"

Signerade 2021-04-07 09:50:12 CEST (+0200)

Eva Fjord (EF)

evangeline.fjord@gmail.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVANGELINE ALCARTADO FJORD"

Signerade 2021-04-07 14:21:29 CEST (+0200)

Christian Borg (CB)

christian.borg@se.ey.com

Christer Nilsson (CN)

chrnil18@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557444754311



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTIAN BORG"
Signerade 2021-04-09 14:46:43 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER NILSSON"
Signerade 2021-04-07 16:31:43 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>

