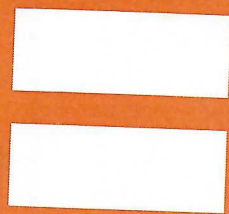




Årsredovisning

2019-07-01-2020-06-30



Brf Kvarsta by

Org nr 769636-1281

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvarsta By, med säte i Södertälje kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 mars 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Litografin 3 i Södertälje den 28 april 2020.

Föreningens fastigheter består av 29 småhus där det finns 126 lägenheter varav 93 bostadsrätter och 33 hyresrätter samt 1 lokal. Den totala boarea är 12 159 kvm varav 8 975 kvm är bostadsrätter och lokalytan är 74 kvm. Föreningen disponerar 88 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

126 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift är 0,75% på taxeringsvärdet för småhus. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 128 557 000 kr, varav byggnadsvärdet 83 575 000 kr och markvärde 44 982 000kr. Värdeår är 1974.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 januari 2020.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 495 kr/kvm bostadsrättsarea per år enligt den ekonomiska planen.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av fastighetens taxering per år enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter	Robert Lyck
	Ghada Jacoub
	Louay Chalabi
	Wissam Bidhi
	Thamer Abdullah

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisor

Eva Bjurfors

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret förvärvade föreningen Litografin 3 i Södertälje och upplät bostadsrätter till medlemmarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 0 (0) medlemmar. Under året har 148 (0) medlemmar tillträtt samt 0 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 93 (0) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20
Nettoomsättning	1 315
Resultat efter finansiella poster	-244
Soliditet (%)	45,3
Årets resultat exkl avskrivningar	-37
Fastighetslån, kr/kvm	9 159
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea	495

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Årsavgifter, kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea enligt ekonomisk plan.

Fastighetslån, kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalytan av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	93 370 500	21 118				93 391 618
Årets resultat					-244 316	-244 316
Belopp vid årets utgång	93 370 500	21 118	0	0	-244 316	93 147 302

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-244 316
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	22 528 -266 844 -244 316

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 315 180	0
Övriga rörelseintäkter		5 022	0
Summa rörelseintäkter		1 320 202	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-550 807	0
Övriga externa kostnader	4	-325 800	0
Avskrivningar		-207 342	0
Summa rörelsekostnader		-1 083 949	0
Rörelseresultat		236 253	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 569	0
Summa finansiella poster		-480 569	0
Resultat efter finansiella poster		-244 316	0
Årets resultat		-244 316	0

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

182 213 763

0

Summa materiella anläggningstillgångar

182 213 763

0

Summa anläggningstillgångar

182 213 763

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

329 574

0

Övriga fordringar

6

22 266 250

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

760 492

0

Summa kortfristiga fordringar

23 356 316

0

Summa omsättningstillgångar

23 356 316

0

SUMMA TILLGÅNGAR

205 570 079

0

Balansräkning

Not 2020-06-30 2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

93 391 618 0

Summa bundet eget kapital

93 391 618 0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-244 316 0

Summa fritt eget kapital

-244 316 0

Summa eget kapital

93 147 302 0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8 111 369 750 0

Summa långfristiga skulder

111 369 750 0

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

200 756 0

Leverantörsskulder

67 692 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 784 579 0

Summa kortfristiga skulder

1 053 027 0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

205 570 079 0

Kassaflödesanalys

Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-244 316	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	207 342	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-36 974	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-329 574	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-760 965	0
Förändring av leverantörsskulder	67 692	0
Förändring av kortfristiga skulder	985 335	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 486	0
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-182 421 105	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-182 421 105	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring insatskapital	93 391 618	0
Förändring av långfristiga skulder	111 369 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	204 761 368	0
Årets kassaflöde	22 265 777	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	22 265 777	0

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter	697 116	0
Hyror lokaler	13 046	0
P-plats och garage	63 745	0
Hysesintäkter, bostäder	537 720	0
Hysesint, övr objekt	3 553	0
	1 315 180	0

Not 3 Driftskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Städkostnader	76 313	0
Reparationer	33 862	0
Trädgård och utemiljö	11 931	0
Planerat underhåll	156 601	0
Fastighetsel	16 291	0
Vatten och avlopp	109 486	0
Avfallshantering	78 735	0
Försäkringskostnader	58 900	0
Bredband	2 559	0
Förbrukningsmaterial	6 129	0
	550 807	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskatt	167 424	0
Revisionsarvode	20 000	0
Ekonomisk förvaltning	72 813	0
Konsultarvoden	63 750	0
Övriga poster	313	0
Annonsering	1 500	0
	325 800	0

Not 5 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	118 573 718	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 573 718	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-207 342	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-207 342	0
Redovisat värde mark	63 847 387	0
Utgående värde mark	63 847 387	0
Utgående redovisat värde	182 213 763	0
Taxeringsvärden byggnader	83 575 000	0
Taxeringsvärden mark	44 982 000	0
	128 557 000	0

Not 6 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkningskonto förvaltare	22 265 777	0
Andra kortfristiga fordringar	473	0
	22 266 250	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkring	279 776	0
Fastighetsskatt för 200701-201231	480 716	0
	760 492	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Nordiska	2,5	2023-04-30	111 369 750	0
			111 369 750	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Revision	20 000	0
Avfallskostnader	78 735	0
Förutbetalda avgifter och hyror	388 137	0
Ekonomisk förvaltning	72 813	0
Underhåll	156 601	0
Reparationer	45 793	0
Städning	22 500	0
	784 579	0

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	111 369 750	0
	111 369 750	0

Södertälje 2020-11-18



Robert Lyck



Ghada Jacoub



Louay Chalabi

Wissam Bidhi

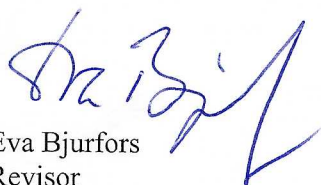
Ej kvar i styrelsen



Thamer Abdullah



Min revisionsberättelse har lämnats



Eva Bjurfors
Revisor