

# Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

## Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

| <b>Innehållsförteckning</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse      | 2           |
| Resultaträkning             | 8           |
| Balansräkning               | 9           |
| Noter                       | 11          |
| Underskrifter               | 17          |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sättra Äng, organisationsnummer 716418-6442, 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

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Brottaren 1, Orienteraren 1, Orienteraren 2 och Höjdhopparen 1 i Danderyds kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1951 och 1956. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 25 644 kvm. Taxeringsvärdet är 287 015 tkr, varav byggnadsvärdet är 153 346 tkr och markvärdet 133 669 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2005.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Den momsregistrerade lokalytan ger en avdragsrätt på 4,7 % på gemensamma inköp och kostnader.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori               | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|------------------------|--------------|-----------------|
| Bostäder               | 246          | 14 355          |
| Lokaler (inkl. förråd) | 36           | 1 171           |
| Garage                 | 28           |                 |
| Bilplatser             | 14           |                 |

Föreningen har 5 kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga 31 lokaler avser förråd, lager och föreningslokal.

#### Fastighetsadresser

Sättraängsvägen 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124,  
126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148 och  
150  
Ugglebacken 1, 3, 5, 7, och 9

#### Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av Delagott Förvaltning. Enligt styrelsens beslut förvaltar egenanställd fastighetsskötare fastigheterna avseende den löpande driften parallellt med Delagotts fastighetsskötare. Förvaltaren företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, hyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten. Trappstädning har enligt avtal skötts av CleanFresh AB. För markskötsel anlitas föreningen Habitek (f.d. Nicator). För vinterunderhåll anlitas Habitek (f.d. Nicator).

## Organisation

---

Styrelsen har från den 28 maj 2020 t.o.m. den 31 december 2020 haft följande sammansättning:

### Ordinarie styrelseledamöter

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| Mats Fredholm    | Ledamot<br>Ordförande   | Förordnad t.o.m. årsstämman 2021   |
| Mats Holmgren    | Ledamot<br>Vice Ordförande<br>Avtal, projekt<br>Ekonomiansvarig | Förordnad t.o.m. årsstämman 2021   |
| Theresa Ryberg   | Ledamot<br>Sekreterare<br>Information                           | Förordnad t.o.m. årsstämman 2022   |
| Anna-Karin Björk | Ledamot<br>Utemiljö   | Förordnad t.o.m. årsstämman 2022   |
| Patrik Finn      | Ledamot   | Förordnad t.o.m. årsstämman 2022<br>Avgick på egen begäran 2020-07-09                                      |
| Ulrika Bergström | Suppleant   | Förordnad t.o.m. årsstämman 2021<br>Avgick på egen begäran 2021-03-16                                      |
| Stefano Ciotti   | Suppleant   | Förordnad t.o.m. årsstämman 2021<br>Ordinarie ledamot från 2021-02-02<br>Avgick på egen begäran 2021-03-15 |

### Firmatecknare

Föreningens firma har under 2020 tecknats av styrelsen BRF Sättra Äng och två i förening av: Mats Holmgren, Mats Fredholm, Theresa Ryberg, Anna-Karin Björk och Patrik Finn (fram till avgång).

### Revisorer

Av stämman vald revisor: BoRevision AB.

Revisor Erik Davidsson

### Valberedning

Valberedningen har bestått av:  
Pär Bergdahl, sammankallande  
Marcus Helgesson  
Ebba Sköldenberg

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2020. Stämman hölls utomhus i parken, med möjlighet att poströsta på grund av rådande situation kring COVID-19, enligt Lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor, samt Regeringens beslut 27 mars 2020 som innebär förbud mot allmänna sammankomster med fler än 50 personer. Vid stämman var 47 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 15 som var personligen närvarande, 30 genom poströst och 2 via fullmakt, av totalt 232 röster i föreningen. Till stämman behandlades ett tillägg (i andra läsning) till stadgarna §17, angående behandling av personlig information vid användning av tvättstugorna. Tillägget antogs med 27 poströster och enhälligt av närvarande på stämman. Tillägget har dock inte verkställts efter motstridig juridisk rådgivning.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 307 medlemmar. Under året har 32 bostadsrätter överlåtits. Föreningen innehade 12 hyreslägenheter vid årsskiftet.

### Styrelsearbete

Styrelsearbetet är betydelsefullt och omfattande. Styrelsen har att fatta beslut som påverkar medlemmarna i form av årsavgifter, underhåll av våra fastigheter, boendemiljö etc. Vidare godkänner styrelsen lägenhetsöverlåtelser samt nya medlemmar. Alla större upphandlingar, som handläggs av arbetsgrupp eller av förvaltningen ska föredras och godkännas av styrelsen. Det praktiska arbetet görs till stor del i olika arbetsgrupper som på styrelsens uppdrag tar fram underlag inför beslut i styrelsen.

Vid konstituerande mötet den 2 juni valdes Mats Fredholm till ordförande.

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda möten. Utöver detta har delar av styrelsen haft ett 50-tal möten med entreprenörer, jurister, konsulter, föreningens bank samt förvaltare. Styrelsen har också under året behandlat en stor mängd ärenden och frågor som inkommit via mail och telefonsamtal.

Styrelsen har under verksamhetsåret tyvärr inte haft några kontaktkvällar på grund av corona-restriktionerna

Den 12 juli inkom en begäran från 34 medlemmar om att en extrastämma skulle ta beslut angående det av styrelsen planerade värmeprojektet, som inkluderade en ny placering av värmeanläggningen i källaren på Sätträängsvägen 130. Styrelsen arbetade fram ett sätt att under rådande corona-restriktioner genomföra stämman. Stämman hölls den 5 augusti och genomfördes via poströstning med röstsedlar som lades i lådor utplacerade i varje port. Stämman avlog styrelsens förslag med 50 "NEJ" och 49 "JA". 15 önskade hänvisning till nästa stämma. Styrelsen arbetade om värmeprojektet till att installera värmeanläggningen i det gamla pannrummet i Ugglebacken 1.

Den 23 augusti inkom ytterligare en begäran om extrastämma från 52 medlemmar, denna gång för att ta beslut om återladdningsstationen i styrelsens förslag på värmeprojekt. Stämman genomfördes utomhus, med utökade möjligheter att lämna fullmakt till ombud (enligt Lag 2020:198), den 15 oktober. 58 medlemmar närvarade varav 19 via företrädes via fullmakt. Styrelsens förslag antogs av stämman efter sluten votering med 51 medlemmar som röstade för styrelsens förslag att bygga återladdningsstationen, och 6 röster emot, 1 röst var blank.

Detaljer kring värmeprojektets praktiska och ekonomiska genomförande lämnas till medlemmarna i en särskild rapport.

Styrelsen har utgivit 4 elektroniska nyhetsbrev och 26 notiser på hemsidan. Vidare har styrelsen gått ut med riktad och allmän information via de elektroniska informationstavlorna i trapphusen. På detta vis har boende i föreningen fått snabbare nyheter och en ökad insyn i aktuella och kommande arbeten i föreningen.

ad.

Under vintern publicerade styrelsen en rapport som i tryckt format har delats ut till alla medlemmar. Syftet med rapporten är att informera medlemmar, nya som gamla vad de senaste 8 styrelserna har utträttat.

Arbetet med värmeprojektet kom igång under hösten. Trots att en hel del problem kom fram under arbetets gång kunde de nya pumparna tas i drift vid nyåret. Efter idrifttagningen har tillförseln av värme och varmvatten varit stabilt på den röda sidan. De få klagomål som kommit förvaltaren tillhanda har bestått av lokala fel som har kunnat åtgärdas.

Nu kvarstår Gula sidans värme/varmvatten produktion, där styrelsen planerar att byta de gamla värmepumparna under 2021.

Under året har soprummen fräschats upp med nya tavlor som skall underlätta sortering av sopor och annat avfall. De har också målats på in och utsida.

Hissprojektet slutfördes med att hisskorgarna fått nya mattor och dekorativa bilder från närområdet. Omvandlingen av Ugglebacken 1 (gamla panncentralen) till lägenheter har påbörjats och de beräknas vara inflyttningsklara till hösten 2021. Föreningen får då 5 nya medlemmar. Den gamla skorstenen har rivits under vintern.

## Styrelsens kommentarer

---

Föreningen visar ett underskott på 1 118 497 kr. Sedan 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning vilket innebär att avskrivningen görs med lika stora belopp årligen över en bestämd nyttjandeperiod.

Kostnader utöver det vanliga har under året bestått av värmeprojektet på röda sidan. Samt köp av besittningsrätt för lokal som senare upplåtits i form av 5 bostadslägenheter.

Föreningen har som målsättning att amortera fastigheternas lån i takt med att hyreslägenheter avyttras. Under 2020 gjordes ingen amortering.

Den stamreovering som gjordes för ett tiotal år sedan är dessvärre inte komplett. Av okända skäl reoverades inte de delar av stammarna som ligger i bottenplattan. Det upptäcktes vid undersökning av dålig lukt i 126:an. Dessa stammar har överskridit sin tekniska livslängd och sannolikt behöver samtliga stammar i bottenplattorna reoveras. 126:ans stam reoverades under hösten 2019 med gott resultat. Utredningen har visat att samtliga stammar behöver reoveras. Arbetet beräknas komma igång under senare delen av 2021. Föreningens goda ekonomi gör att styrelsen bedömer att projektet kan genomföras utan höjningar av avgifterna.

Styrelsen har som målsättning att Brf Sätra Äng ska fortsätta att vara en stabil förening och de boende ska erbjudas ett trivsamt boende i en naturnära miljö.

Några viktiga nyckeltal som visar hur förening mår är soliditet och kassalikviditet. Vänligen se ordlistan på sista sidan. Föreningen visar en soliditet på 57 %, samt kassalikviditet på 3 vilket påvisar att föreningen är stabil. Styrelsen fortsätter arbetet med att se över kostnader samt omförhandla serviceavtal. Årsavgiften har inte höjts sedan 2013 och ligger på stabila 742 kr/kvm, och föreningens lån är på 7 893 kr/kvm.

sp.

## Flerårsöversikt

|  | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 12 758  | 13 085  | 12 844  | 13 072  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 118  | -1 338  | -3 109  | -564    |
| Soliditet <sup>1</sup> , %             | 57      | 59      | 60      | 60      |
| Rörelseresultat, tkr                   | -476    | -644    | -2 550  | -218    |
| Balansomslutning, tkr                  | 294 626 | 284 386 | 283 396 | 285 089 |
| Fond för yttre underhåll               | 6 650   | 4 470   | 2 402   | 2 896   |
| Kassalikviditet, %                     | 3       | 2       | 3       | 3       |
| <b>Föreningen, kr</b>                  |         |         |         |         |
| Elkostnad/kvm totalyta                 | 103     | 122     | 126     |         |
| Värmekostnad/kvm totalyta              | 37      | 6       | 67      |         |
| Vattenkostnad/kvm totalyta             | 35      | 32      | 28      |         |
| Räntekostnad/kvm totalyta              | 41      | 44      | 36      |         |
| Skuld/kvm totalyta                     | 7 893   | 7 249   | 7 249   | 7 249   |
| Taxeringsvärde/kvm totalyta            | 18 486  | 18 486  | 13 654  | 13 654  |
| Snittränta, %                          | 0.42    | 0.54    | 0.32    |         |
| <b>Bostadsrätten, kr</b>               |         |         |         |         |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta          | 742     | 743     | 783     | 783     |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytuppgifter, 14 355 kvm bostäder och 1 171 kvm lokaler vilket blir 15 526 kvm totalyta.

### Framtida utveckling och årsavgifter

- Inga avgiftshöjningar är budgeterade för 2021.
- Fortsatt arbete med värmesystemen i fastigheterna planeras och tillsammans med föreningens konsult och förvaltare.
- Under 2021 kommer arbetet med att omvandla Ugglebacken 1, den gamla panncentralen till lägenheter att fortsätta.
- Under 2021 kommer även stamreningen att fortsätta.

## Förändringar i eget kapital

|  | Insatser           | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--|--------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 176 618 593        | 27 734 567              | 4 470 346                   | -39 979 714            | -1 337 765        | 167 506 027        |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>stämman:</i> |                    |                         |                             |                        |                   |                    |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll        |                    |                         | 2 180 000                   | -2 180 000             |                   | 0                  |
| Balanseras i ny räkning                        |                    |                         |                             | -1 337 765             | 1 337 765         | 0                  |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                | 838 705            | 1 311 295               |                             |                        |                   | 2 150 000          |
| Årets resultat                                 |                    |                         |                             |                        | -1 118 497        | -1 118 497         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>177 457 298</b> | <b>29 045 862</b>       | <b>6 650 346</b>            | <b>-43 497 479</b>     | <b>-1 118 497</b> | <b>168 537 530</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -43 497 479        |
| Årets resultat      | -1 118 497         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-44 615 976</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 2 180 000          |
| Balanseras i ny räkning   | -46 795 976        |
| <b>Totalt</b>   | <b>-44 615 976</b> |

90.

# Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                          | Not | 2020               | 2019               |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 12 758 007         | 13 085 332         |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                     |     | <b>12 758 007</b>  | <b>13 085 332</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                    |                    |
| Operativ drift och underhåll                     | 4   | -7 766 172         | -8 329 092         |
| Administration och förvaltning                   | 5   | -973 630           | -1 451 605         |
| Personalkostnader                                | 6   | -519 368           | -507 225           |
| Avskrivningar                                    |     | -3 674 384         | -3 441 526         |
| Övriga rörelsekostnader                          | 7   | -300 000           | 0                  |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-13 233 554</b> | <b>-13 729 448</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>-475 547</b>    | <b>-644 116</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 0                  | 298                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -642 950           | -693 947           |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |     | <b>-642 950</b>    | <b>-693 649</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>-1 118 497</b>  | <b>-1 337 765</b>  |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>-1 118 497</b>  | <b>-1 337 765</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>-1 118 497</b>  | <b>-1 337 765</b>  |

SP.



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 8   | 281 375 189        | 273 829 370        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9   | 2 697 268          | 118 020            |
| Pågående nyanläggningar                       |     | 0                  | 3 931 726          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>284 072 457</b> | <b>277 879 116</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>284 072 457</b> | <b>277 879 116</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 213 477            | 248 968            |
| Övriga fordringar                             |     | 34 095             | 17 199             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 385 152            | 380 260            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>632 724</b>     | <b>646 427</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 9 920 614          | 5 860 860          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>9 920 614</b>   | <b>5 860 860</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>10 553 338</b>  | <b>6 507 287</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>294 625 795</b> | <b>284 386 403</b> |

90

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Insatser                                     |     | 206 503 160        | 204 353 160        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 6 650 346          | 4 470 346          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>213 153 506</b> | <b>208 823 506</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -43 497 479        | -39 979 714        |
| Årets resultat                               |     | -1 118 497         | -1 337 765         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-44 615 976</b> | <b>-41 317 479</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>168 537 530</b> | <b>167 506 027</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 32 010 000         | 32 010 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>32 010 000</b>  | <b>32 010 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 90 537 000         | 80 537 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 1 512 200          | 2 760 853          |
| Övriga skulder                               |     | 402 590            | 129 537            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 1 626 475          | 1 442 986          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>94 078 265</b>  | <b>84 870 376</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>294 625 795</b> | <b>284 386 403</b> |

90.

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tar upp de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### **Materiella Anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,72% av anskaffningsvärdet.

90.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|----------------------------|------------------------|
| Inventarier                | 10 år                  |
| Värmepumpar                | 20 år                  |

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efteravräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsskatt motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 229 mkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 50 mkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

| <b>Not 2. Nettoomsättning</b>                               | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Årsavgifter</b>  |                   |                   |
| Bostäder  | 10 656 291        | 10 656 533        |
| <b>Hysesintäkter</b>  |                   |                   |
| Bostäder  | 876 648           | 891 622           |
| Lokaler   | 651 254           | 709 464           |
| Garage och p-platser  | 184 190           | 188 301           |
|   | <b>1 712 093</b>  | <b>1 789 387</b>  |
| <b>Övriga intäkter</b>                                      |                   |                   |
| Andrahandsupplåtelseavgifter                                | 0                 | 12 010            |
| Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster | 366 953           | 367 752           |
| Övriga avgifter   | 0                 | 16 118            |
| Övriga intäkter   | 22 669            | 243 532           |
|   | <b>389 623</b>    | <b>639 412</b>    |
| <b>Totalt nettoomsättning</b>                               | <b>12 758 007</b> | <b>13 085 331</b> |

| <b>Not 3. Anställda</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda  | 1           | 1           |

| <b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Taxebundna kostnader</b>                |                  |                  |
| Fastighetsel                               | 1 597 210        | 1 891 719        |
| Uppvärmning                                | 580 019          | 86 762           |
| Vatten                                     | 539 215          | 491 210          |
| Sophämtning                                | 700 934          | 446 571          |
|  | <b>3 417 378</b> | <b>2 916 263</b> |
| <b>Köpta tjänster</b>                      |                  |                  |
| Fastighetskötsel                           | 395 381          | 597 154          |
| Fastighetsstäd                             | 448 712          | 528 532          |
| Klottersanering                            | 0                | 8 038            |
| Trädgårdsskötsel                           | 405 018          | 688 815          |
| Snöröjning                                 | 47 495           | 174 284          |
| Bevakningskostnader                        | 1 606            | 68 119           |
|  | <b>1 298 212</b> | <b>2 064 942</b> |
| <b>Distribuerade servicetjänster</b>       |                  |                  |
| Bredband                                   | 706 891          | 699 462          |
| <b>Övriga driftkostnader</b>               |                  |                  |
| Försäkring                                 | 181 874          | 166 957          |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt           | 411 684          | 388 028          |
| Övriga driftkostnader                      | 227 833          | 354 011          |
|  | <b>821 391</b>   | <b>908 996</b>   |
| <b>Reparation</b>                          |                  |                  |
| Byggnad                                    | 681 436          | 669 063          |
| Fönster                                    | 0                | 65 093           |
| Hiss                                       | 152 280          | 364 087          |
| VVS  | 162 724          | 177 720          |
| Ventilation                                | 2 930            | 3 242            |
| Skador/klotter                             | 7 233            | 0                |
| Vattenskada                                | 59 247           | 272 084          |
|  | <b>1 065 850</b> | <b>1 551 288</b> |
| <b>Underhåll</b>                           |                  |                  |
| Byggnad                                    | 308 075          | 113 318          |
| Hiss                                       | 0                | 35 948           |
| Gemensamma utrymmen                        | 130 128          | 32 209           |
| Bostäder                                   | 0                | 0                |
| Lokaler                                    | 18 247           | 0                |
| Uppvärmning                                | 0                | 6 667            |
|  | <b>456 449</b>   | <b>188 142</b>   |
| <b>Totalt operativ drift och underhåll</b> | <b>7 766 172</b> | <b>8 329 092</b> |

90.

| <b>Not 5. Administration och förvaltning</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>      |
|--|----------------|------------------|
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                 |                |                  |
| Arvode ekonomisk förvaltning                 | 249 357        | 466 156          |
| <b>Teknisk förvaltning</b>                   |                |                  |
| Arvode teknisk förvaltning                   | 314 745        | 395 401          |
| Konsultarvode                                | 308 262        | 530 565          |
| Juridiska arvoden                            | 60 593         | 27 340           |
|  | <b>683 601</b> | <b>953 306</b>   |
| <b>Revision</b>                              |                |                  |
| Revisionsarvode                              | 40 673         | 32 143           |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b> | <b>973 630</b> | <b>1 451 605</b> |

| <b>Not 6. Personalkostnader</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                |                |                |
| Styrelsearvode                  | 343 303        | 344 345        |
| Sociala kostnader               | 101 097        | 99 137         |
|                                 | <b>444 400</b> | <b>443 482</b> |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |                |                |
| Arvode vicevärd                 | 74 590         | 63 616         |
| Övriga personalkostnader        | 378            | 127            |
|                                 | <b>74 968</b>  | <b>63 743</b>  |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>519 368</b> | <b>507 225</b> |

| <b>Not 7. Övriga rörelsekostnader</b> | <b>2020</b>    | <b>2019</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------|
| Övriga kostnader                      | 300 000        | 0           |
| <b>Totalt övriga rörelsekostnader</b> | <b>300 000</b> | <b>0</b>    |

Köp av besittningsrätt för lokal som senare upplåtits i form av 5 bostadslägenheter.

90.

### Not 8. Byggnader och mark

|  | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 200 198 809        | 199 193 928        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 105 600 000        | 105 600 000        |
| Inköp                                  | 11 061 952         | 1 004 881          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>316 860 761</b> | <b>305 798 809</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 31 969 440       | - 28 549 290       |
| Årets avskrivningar                    | - 3 516 132        | - 3 420 150        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-35 485 572</b> | <b>-31 969 440</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>281 375 189</b> | <b>273 829 369</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 153 346 000        | 153 346 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 133 669 000        | 133 669 000        |
|  | <b>287 015 000</b> | <b>287 015 000</b> |

5 858 256 kr - Hissar  
1 033 159 kr - Relining  
4 170 537 kr - Värme

### Not 9. Inventarier, verktyg och installationer

|  | 2020-12-31       | 2019-12-31      |
|--|------------------|-----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                  |                 |
| Ingående anskaffningsvärden            | 412 461          | 412 461         |
| Inköp                                  | 2 737 500        | 0               |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>3 149 961</b> | <b>412 461</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                  |                 |
| Ingående avskrivningar                 | - 294 441        | - 273 065       |
| Årets avskrivningar                    | - 158 252        | - 21 376        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-452 693</b>  | <b>-294 441</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>2 697 268</b> | <b>118 020</b>  |

Inköp 2020 avser värmepumpar

### Not 10. Skulder till kreditinstitut

|  | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2020-12-31 | Belopp<br>2020-12-31 | Belopp<br>2019-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordea   | 2021-05-18               | 0,260 %                 | 67 000 000           | 67 000 000           |
| Nordea   | 2025-10-15               | 0,690 %                 | 32 010 000           | 32 010 000           |
| Nordea   | 2021-08-19               | 0,268 %                 | 10 000 000           | 0                    |
| Nordea   | 2025-11-19               | 0,690 %                 | 13 537 000           | 13 537 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>122 547 000</b>   | <b>112 547 000</b>   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -77 000 000          | -112 547 000         |
|  |                          |                         | <b>45 547 000</b>    | <b>0</b>             |

20



**Not 11. Ställda säkerheter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Fastighetsinteckning

139 300 000

139 300 000

**Summa:**

**139 300 000**

**139 300 000**

## Styrelsens underskrifter

Stockholm den 21 / 04 2021



Mats Fredholm



Mats Holmgren



Theresa Ryberg



Anna-Karin Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -04-23

BoRevision AB



Erik Davidsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sättra Äng, org.nr. 716418-6442

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sättra Äng för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

90.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sättra Ång för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/4 2021



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor