

Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

Årsredovisning 2019

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sättra Äng, organisationsnummer 716418-6442, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. 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)	48	1 171
Garage	28	
Bilplatser	14	

Föreningen har 11 st kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga 37 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 Storholmen Förvaltning och sedan halvårsskiftet 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 anlitar föreningen Nicator för vinterunderhållet MK Trädgård AB.

Organisation

Styrelsen har från den 27 maj 2019 t.o.m. den 31 december 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Fredholm	Ledamot Ordförande	Förordnad t.o.m. årsstämman 2021
Mats Holmgren	Ledamot Vice Ordförande Avtal, projekt Ekonomiansvarig	Förordnad t.o.m. årsstämman 2020
Erik Hsieh	Ledamot Fastighet	Förordnad t.o.m. årsstämman 2021 Avflyttad under vintern 2020
Theresa Ryberg	Ledamot Sekreterare Information	Förordnad t.o.m. årsstämman 2020
Anna-Karin Björk	Ledamot Utemiljö Brandskyddsansvarig	Förordnad t.o.m. årsstämman 2020
Patrik Finn	Suppleant	Förordnad t.o.m. årsstämman 2021 Ordinare ledamot efter Erik Hsiehs flytt
Åsa Winge	Suppleant	Förordnad t.o.m. årsstämman 2020

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen BRF Sättra Äng och två i förening av: Mats Holmgren, Mats Fredholm, Theresa Ryberg, Erik Hsieh och Anna-Karin Björk.

Revisorer

Av stämman vald revisor: BoRevision AB.

Revisor
Erik Davidsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Pär Bergdahl, sammankallande
Ann-Charlotte Persson
Ebba Sköldenberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2019. Vid stämman var 84 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 12 genom fullmakt, av totalt 232 röster i föreningen.

Till stämman behandlades en proposition från styrelsen om att utreda att bygga ytterligare en byggnad på gula sidan. Den avslogs efter en sluten votering med röstsiffrorna 27 ja och 44 nej.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 301 medlemmar. Under året har 21 bostadsrätter överlåtit. Föreningen innehade 13 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 2/6 valdes Theresa Ryberg till ordförande. Av personliga skäl lämnade Theresa posten och styrelsen konstituerade om sig varvid Mats Fredholm valdes till ordförande.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda möten. Utöver detta har delar av styrelsen haft ett 15-tal möten med entreprenörer, jurister, föreningens bank samt förvaltare. Styrelsen har också under året behandlat en stor mängd ärenden och frågor som inkommit via mail och telefonsamtal.

Styrelsen hade den 24/10 en kontaktkväll, då boende tillsammans med styrelsen diskuterade uppkomna frågor. Tyvärr uppstod en mycket tråkig stämning då några få medlemmar riktade anklagelser mot styrelsens uppsägning av kontraktet med restaurang Shaions. Beslutet att säga upp avtalet går tillbaka till 2018 då styrelsen haft enorma problem med restaurangens bristande renhållning som bland annat ledde till att kommunen stängde restaurangen på grund av att råttor kontaminerat livsmedel. Ärendet är i skrivande stund ännu inte slutfört, styrelsen kommer när processen är klar att redovisa alla kostnader som föreningen har haft. Målet är att hitta en ny restauratör som kan driva restaurangen vidare för medlemmar och närboendes nytta och nöje.

Styrelsen har utgivit 3 elektroniska nyhetsbrev och 11 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.

Arbetet med värme och ventilation via vår konsult har fortsatt under 2019, ett flertal frånluftsfläktar har bytts ut. OVK blev klar under 2019.

Besiktning av föreningens lekplatser utfördes under året.

Utemiljögruppen har haft ett möte samt en planeringsdag. Uppslutningen lämnar en del att önska. Genomgång av hela föreningens markytor har gjorts med Nicator, vår leverantör av markskötsel.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 1 377 765 kr. Sedan 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning vilket innebär att avskrivningen görs med lika stora belopp årligen över en bestämd nyttjandeperiod.

Föreningen visar ett negativt kassaflöde på 826 962 kr vilket innebär att föreningen har haft lägre intäkter än utgifter under året. Kassen är dock fortfarande stabil och föreningen visar likvida medel på 5 860 860 kr vid årets slut.

Kostnader utöver det vanliga har under året bestått av renovering av föreningens samtliga 13 hissar och utarbetande av en ny ekonomisk plan. Föreningen har också haft extraordinära kostnader för tömning av restaurang Sharons misskötta fettavskiljare samt sanering av den översvämning i föreningslokalen som fettstoppet orsakade.

Föreningen har som målsättning att amortera fastigheternas lån i takt med att hyreslägenheter avyttras. Under 2019 gjordes ingen amortering, i stället renoverades föreningens hissar. Renoveringen färdigställs under 2020.

Den stamrenovering som gjordes för ett tiotal år sedan är dessvärre inte komplett. Av okända skäl renoverades 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 renoveras. 126:ans stam renoverades under hösten 2019 med gott resultat. Utredning pågår för övriga portar.

Styrelsen har som målsättning att Brf Sättra 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 59 %, samt kassalikviditet på 2 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 783 kr/kvm, och föreningens lån är på 7 988 kr/kvm.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	13 085	12 844	13 072	13 072
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 338	-3 109	-564	6
Soliditet ¹ , %	59	60	60	58
Rörelseresultat, tkr	-655	-2 550	-218	920
Balansomslutning, tkr	284 386	283 396	285 089	288 054
Fond för yttre underhåll	3 013	2 402	2 896	3 059
Kassalikviditet, %	2	3	3	3

Föreningen, kr

Elkostnad/kvm totalyta	122	126		
Värmekostnad/kvm totalyta	6	67		
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	28		
Räntekostnad/kvm totalyta	44	36		
Årsavgift/kvm	783	783	783	783
Skuld/kvm	7 988	7 988	7 988	8 343

¹ 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 2020.

Fortsatt arbete med värmesystemen i fastigheterna planeras och tillsammans med föreningens konsult och förvaltare.

Under 2020 kommer arbetet med att omvandla Ugglebacken 1, den gamla panncentralen till lägenheter att påbörjas.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 618 593	27 734 567	2 402 005	-34 802 102	-3 109 271	168 843 792
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			2 679 000	-2 679 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-610 659	610 659		0
Balanseras i ny räkning				-3 109 271	3 109 271	0
Årets resultat					-1 377 765	-1 377 765
Belopp vid årets utgång	176 618 593	27 734 567	4 470 346	-39 979 714	-1 377 765	167 466 027

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-39 979 714
Årets resultat	-1 337 765
Totalt	-41 317 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	2 180 000
Balanseras i ny räkning	-42 039 797
Totalt	-39 859 797

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt upprättad underhållsplan med hänsyn till årets genomförda underhållsarbeten.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	13 085 332	12 844 286
Summa Rörelseintäkter		13 085 332	12 844 286
RÖRELSEKOSTNADER			
	3		
Operativ drift och underhåll	4	-8 329 092	-9 702 787
Avskrivningar		-3 441 526	-3 371 163
Administration och förvaltning	5	-1 958 830	-2 320 557
Summa Rörelsekostnader		-13 729 448	-15 394 507
RÖRELSERESULTAT		-644 116	-2 550 221
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		298	2 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-693 947	-561 436
Summa Finansiella poster		-693 649	-559 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 337 765	-3 109 271
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 337 765	-3 109 271
ÅRETS RESULTAT		-1 337 765	-3 109 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	273 829 370	276 244 639
Inventarier, verktyg och installationer	7	118 020	139 396
Pågående nyanläggningar	8	3 931 726	0
Summa materiella anläggningstillgångar		277 879 116	276 384 035
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		277 879 116	276 384 035
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		248 968	27 098
Övriga fordringar		17 199	250 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		380 260	187 002
Summa kortfristiga fordringar		646 427	464 762
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 860 860	6 687 822
Summa kassa och bank		5 860 860	6 687 822
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 507 287	7 152 584
SUMMA TILLGÅNGAR		284 386 403	283 536 619

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		204 353 160	204 353 160
Fond för yttre underhåll		4 470 346	2 402 005
Summa bundet eget kapital		208 823 506	206 755 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 979 714	-34 802 102
Årets resultat		-1 337 765	-3 109 271
Summa fritt eget kapital		-41 317 479	-37 911 373
SUMMA EGET KAPITAL		167 506 027	168 843 792
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	112 547 000	112 547 000
Summa långfristiga skulder		112 547 000	112 547 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 760 853	625 403
Övriga skulder		129 537	157 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 442 986	1 362 865
Summa kortfristiga skulder		4 333 376	2 145 827
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		284 386 403	283 536 619

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).

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2019 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

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 1,70% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Inventarier	10 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 22%.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsskatt motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samfastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egnamedlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta 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.

Not 2. Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter		
Bostäder	10 656 533	10 488 097
Hyresintäkter		
Bostäder	891 622	727 672
Lokaler	709 464	787 237
Garage och p-platser	188 301	186 161
	1 789 387	1 701 070
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	12 010	31 668
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	367 752	359 832
Övriga avgifter	16 118	27 184
Andra intäkter	243 532	236 435
	627 402	623 451
Totalt nettoomsättning	13 085 331	12 844 286

Not 3. Anställda	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 4. Operativ drift och underhåll

2019

2018

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	1 891 719	1 950 004
Uppvärmning	86 762	1 043 869
Vatten	491 210	438 289
Sophämtning	446 571	346 443
	2 916 263	3 778 604

Köpta tjänster

Fastighetskötsel	597 154	642 027
Fastighetsstäd	528 532	499 237
Klottersanering	8 038	0
Trädgårdsskötsel	688 815	735 332
Snöröjning	174 284	148 301
Bevakningskostnader	68 119	35 562
	2 064 942	2 060 458

Distribuerade servicetjänster

Bredband	699 462	700 191
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	166 957	153 592
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	388 028	389 000
Övriga driftkostnader	354 011	476 191
	908 996	1 018 783

Reparation

Byggnad	669 063	750 812
Fönster	65 093	74 874
Hiss	364 087	196 776
VVS	177 720	227 551
Ventilation	3 242	165 009
Vattenskada	272 084	119 072
	1 551 288	1 534 092

Underhåll

Byggnad	188 142	610 659
---------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

8 329 092

9 702 787

Not 5. Administration och förvaltning	2019	2018
Styrelsen		
Styrelsearvode	0	238 873
Sociala kostnader	0	76 265
	0	315 138
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	407 961	92 592
Sociala kostnader	99 137	16 378
Övriga personalkostnader	127	452
	507 225	109 422
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	466 156	484 652
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	395 401	664 341
Konsultarvode	557 905	718 005
	953 306	1 382 346
Revision		
Revisionsarvode	32 143	29 000
Totalt administration och förvaltning	1 958 830	2 320 557

Not 6. Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	304 793 928	0
Anskaffningsvärde byggnad	0	195 839 558
Anskaffningsvärde mark	0	105 600 000
Inköp	1 004 881	3 354 370
Utgående anskaffningsvärden	305 798 809	304 793 928
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 28 549 290	- 25 199 503
Årets avskrivningar	- 3 420 150	- 3 349 787
Utgående avskrivningar	-31 969 440	-28 549 290
Redovisat värde vid årets slut	273 829 369	276 244 638
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	153 346 000	120 689 000
Taxeringsvärde mark	133 669 000	91 304 000
	287 015 000	211 993 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	412 461	412 461
Utgående anskaffningsvärden	412 461	412 461
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 273 065	- 251 689
Årets avskrivningar	- 21 376	- 21 376
Utgående avskrivningar	-294 441	-273 065
Utgående balans	118 020	139 396

Not 8. Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	3 931 727	0
Utgående anskaffningsvärden	3 931 727	0
Utgående balans	3 931 727	0

Pågående arbeten avser relining samt hissprojekt som omfattar byte av hissmaskiner och renovering av hissorgar.

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Nordea	2020-05-18	0,588 %	67 000 000	67 000 000
Nordea	2020-10-12	0,405 %	32 010 000	32 010 000
Nordea	2020-12-04	0,625 %	13 537 000	13 537 000
Summa skulder till kreditinstitut			112 547 000	112 547 000

Föreningen har lån med villkorsändringsdag under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristig per 2019-12-31.

Not 10. Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	139 300 000	139 300 000
Summa:	139 300 000	139 300 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2020

Mats Fredholm

Mats Holmgren

Theresa Ryberg

Anna-Karin Björk

Patrik Finn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
BoRevision AB

Erik Davidsson