

Styrelsen för BRF Sättra Äng får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Förvaltningsberättelse

Information 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 211 993 tkr, varav byggnadsvärdet är 120 689 tkr och markvärdet 91 304 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	14 344
Lokaler (inklusive förråd)	48	966
Garage	28	-
Bilplatser	14	-

Fastigheter

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. Enligt styrelsens beslut förvaltar en egenanställd fastighetsskötare fastigheterna avseende den löpande driften. 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 MK Trädgård AB.

Organisation

Styrelsen har från den 7 maj 2018 t.o.m. den 31 december 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Eva Rosén	Ledamot Ordförande Ekonomiansvarig	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Mats Fredholm	Ledamot Vice Ordförande Information	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Mats Holmgren	Ledamot Avtal, projekt	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Erik Hsieh	Ledamot Fastighet	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Theresa Ryberg	Ledamot Sekreterare Information	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Anna-Karin Björk	Ledamot Utemiljö Brandskyddsansvarig	Förordnad t.o.m. årsstämman 2020 Förordnad t.o.m. årsstämman 2020
Patrik Finn	Suppleant	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Annika Wahlberg	Suppleant	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019 Annika klev av sitt förordnande 17/10-18

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen BRF Sättra Äng och två i förening av:
Eva Rosén, 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 7 maj 2018. Vid stämman var 46 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 2 genom fullmakt, av totalt 232 röster i föreningen. Till stämman lämnades motioner in från 4 (fyra) medlemmar som behandlades.

Extra föreningsstämma hölls den 11 oktober där beslut togs att ändra stadgar enligt nya regler.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 305 medlemmar. Under året har 27 bostadsrätter överlåtits. 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 så 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.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten.

Styrelsen har haft två informationsmöten/kontaktkvällar, då boende har fått träffa medlemmar ur styrelsen och diskutera uppkomna frågor. På informationsmöte nummer två hade styrelsen bjudit in en gäst, föreningens konsult i värme- och ventilationsfrågor.

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

Styrelsen har beställt en ny och mer modern hemsida som lanserades under 2018.

Styrelsen tecknade ett förvaltningsavtal med Storholmen Förvaltning som gäller från den 1 januari 2018 avseende Fastighetsdrift samt från den 1 april 2018 avseende den Administrativa förvaltningen. Således tog Storholmen över förvaltningen från HSB i och med dessa datum.

Styrelsen har genomfört omfattande uppfraäschning av utemiljön, med nya gemensamma uteplatser, gräsmattor och plantering av växter.

Styrelsen har under året beställt en omfattande genomgång av ventilationen samt anlitat en konsult för att justera värme och ventilationsaggregat. OVK har startat men och beräknas vara klar under 2019. En omfattande genomgång av fönster har även utförts.

Styrelsen har även sålt en lägenhet som var reserverad till gäster, samt utfört renoveringsarbete i en utav de kommersiella lokalerna. Bättre utnyttjande av föreningens källare har medfört extra förråd till boende.

Under året har föreningen genomfört Brandskyddsarbete med genomgång av nödutgångar, brandsläckare och föreningen har köpt in brandvarnare som boende kan beställa till sin lägenhet.

Besiktning av föreningens lekplatser utfördes under året.

Utemiljögruppen har haft ett möte samt en planteringsdag. Genomgång av hela föreningens markytor har gjorts med vår leverantör av markskötsel.

Från och med 1 januari 2018 införde Danderyds kommun 24-timmars parkering som sedan under våren ersattes med betal-automater, på de parkeringsplatser som finns i föreningens närhet på Ugglebacken respektive Sättraängsvägen. Boendeparkering ansökes hos Danderyds Kommun.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 3 218 118 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 1 695 937 kr vilket innebär att föreningen har haft lägre intäkter än utgifter under året. Kassan är dock fortfarande stabil och föreningen visar likvida medel på 6 687 822 kr vid årets slut. Gästlägenheten såldes under året och genererade positivt inflöde.

Kostnader utöver det vanliga har under året bestått av omfattande utveckling av trädgården samt bevattningsanläggning under den torra sommaren, ny ekonomisk plan, renovering av del av fastighet med byte av tak och dränering av fasad. På grund av problem efter kommunens grävningar har föreningen tillkallat jour för avhjälpning av problem samt sanering av Föreningslokalen pga av översvämningar. Byte av föreningens förvaltare medförde merkostnader under en övergångsperiod. Telia avtalet omförhandlades med större tvkanalutbud till boende i föreningen och inklusive utbyte av routrar.

Föreningen har under året anlitat en konsult för att utreda problem med värme och ventilation. Detta har medfört ökade konsultationskostnader samt kostnader för anlitande av firma för fönsterrenovering. Justering av värmesystemet och fläktar påbörjas och kommer att fortsätta under 2019, samt att under året har flertalet nya fläktar köpts in. Detta projekt har fallit väl ut med positiv återkoppling från boende.

Föreningen har en målsättning att amortera fastigheternas lån i takt med att hyreslägenheter avyttras. Under 2018 görs ingen amortering, då föreningen beställer renovering av föreningens hissar då dessa orsakat stora kostnader för akuta åtgärder under året. Renoveringen är planerad att utföras under 2019-20.

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 60 %, 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 783 kr/kvm, och föreningens lån är på 7 988 kr/kvm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga avgiftshöjningar är budgeterade för 2019.

Utemiljön kring Sättraängsvägen 136-150 ska uppgraderas med trevlig parkyta tillgänglig för boende i föreningen.

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

Utbyte av samtliga hissar (13 stycken) planeras 2019-2020.

Förändring av likvida medel

	2018	2017
Likvida medel vid årets början	8 383 758	8 350 304
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	12 844 286	13 071 966
Finansiella intäkter	2 386	5 199
Minskning av kortfristiga fordringar	0	88 334
Upplåtelse av bostadsrätt	1 710 000	3 193 750
	14 556 672	16 359 250
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	-12 023 345	-10 002 888
Finansiella kostnader	-561 436	-351 217
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-3 354 370	-376 920
Ökning av kortfristiga fordringar	-19 479	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	-5 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	-293 978	-594 770
	-16 252 608	-16 325 795
Likvida medel vid årets slut	6 687 822	8 383 758
Årets förändring av likvida medel	-1 695 936	33 454

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	12 844	13 072	13 072	13 025	13 090
Rörelseresultat (tkr)	-2 659	-218	920	2 241	2 422
Årets resultat (tkr)	-3 109	-564	6	223	-997
Balansomslutning (tkr)	283 620	285 089	288 054	285 711	289 445
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 402	2 896	3 059	2 140	1 264
Lån/kvm (kr)	7 988	7 988	8 343	8 595	9 147
Årsavgift/kvm (kr)	783	783	783	783	783
Soliditet (%)	60	60	58	57	55
Kassalikviditet (%)	3	3	3	1	1
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	59	0	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	134	0	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	28	0	0	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	36	0	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14051 kvm bostäder och 1445 kvm lokaler vilket blir 15496 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	176 231 565	26 411 595	2 895 705	-34 731 556	-564 246	170 243 063
Ökning av insatskapital	387 028	1 322 972				1 710 000
Förändring av underhållsfond:			-493 700	493 700		0
Disposition av föregående års resultat:				-564 246	564 246	0
Årets resultat					-3 109 271	-3 109 271
Belopp vid årets utgång	176 618 593	27 734 567	2 402 005	-34 802 102	-3 109 271	168 843 792

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Ansamlat resultat	-34 802 102
Årets resultat	-3 109 271
	-37 911 373

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	2 679 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-610 659
I ny räkning överföres	-39 979 714
	-37 911 373

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 844 286 12 844 286	13 071 966 13 071 966
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll	3	-610 659	-1 243 700
Fastighetsavgift/skatt		-389 000	-372 900
Driftskostnader	4	-10 599 126	-8 016 107
Personalkostnader	5	-424 560	-370 181
Avskrivningar		-3 371 162	-3 287 305
		-15 394 507	-13 290 193
Rörelseresultat		-2 550 221	-218 227
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 386	5 199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 436	-351 217
		-559 050	-346 018
Resultat efter finansiella poster		-3 109 271	-564 245
Resultat före skatt		-3 109 271	-564 245
Årets resultat		-3 109 271	-564 246

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	276 244 639	276 240 055
Inventarier	8	139 396	160 772
		276 384 035	276 400 827
Summa anläggningstillgångar		276 384 035	276 400 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 098	75 195
Avräkningskonto HSB		0	5 133 476
Övriga fordringar	9	250 662	129 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	187 002	99 735
		464 762	5 437 758
Kassa och bank	11	6 687 822	3 250 282
Summa omsättningstillgångar		7 152 584	8 688 040
SUMMA TILLGÅNGAR		283 536 619	285 088 867

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		176 618 593	176 231 565
Uppåtelseavgifter		27 734 567	26 411 595
Fond för yttre underhåll		2 402 005	2 895 705
		206 755 165	205 538 865
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 802 102	-34 731 556
Årets resultat		-3 109 271	-564 246
		-37 911 373	-35 295 802
Summa eget kapital		168 843 792	170 243 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	112 547 000	112 547 000
Summa långfristiga skulder		112 547 000	112 547 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		625 403	454 451
Övriga skulder	14	157 559	167 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 362 865	1 677 116
Summa kortfristiga skulder		2 145 827	2 298 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 536 619	285 088 867

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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 tas 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).

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelas på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,8 %
Utemiljö	5,0 %
Inventarier, tvättutrustning	10,0 %
Renovering hyresrätter	4,0 %
Ombyggnad tak	5,0 %
Markanläggning	6,7 %
Ombyggnad passersystem	10,0 %
Ombyggnad, säkerhetsdörr	5,0 %

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 1 337 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 en 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	10 488 097	10 483 851
Hysesintäkter bostäder	727 672	778 759
Hysesintäker lokaler	787 237	780 572
Hysesintäkter garage och p-plats	186 161	502 467
Bredbandstillägg debiterat medlemmar	359 832	354 288
Avgift andrahandsupplåtelse	31 668	0
Försäkringsersättningar	0	99 862
Intäkt inkassobolag	91 991	0
Pant- och överlåtelseavgifter	27 184	0
Övriga intäkter	144 444	72 167
	12 844 286	13 071 966

Not 3 Planerat underhåll

	2018	2017
Underhåll polering golv	0	665 485
Underhåll tvättutrustning	4 540	48 910
Underhåll föreningslokal	34 304	222 738
Underhåll av installationer, ventilationsrengöring	215 224	175 770
Underhåll Tele-/TV-/Porttelefon	165 621	0
Underhåll Elinstallationer	53 801	0
Underhåll övrigt	137 169	130 797
	610 659	1 243 700

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	1 802 978	515 106
Löpande underhåll	1 470 443	1 815 384
El	912 655	429 205
Uppvärmning	2 081 218	1 972 196
Vatten och avlopp	438 289	469 641
Sophämtning	346 443	350 308
Fastighetsförsäkring	153 592	144 873
Städning enl. avtal	497 070	428 708
Förvaltningskostnader	1 905 027	831 962
Extern revisor	29 000	27 556
Övriga driftskostnader	262 220	508 682
Bredband	700 191	522 487
	10 599 126	8 016 108

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Antalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Styrelsearvode, löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	238 873	177 998
Löner till anställda	92 592	100 752
Övriga ersättningar	452	2 729
Utbildning	0	17 371
	331 917	298 850
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	92 643	71 332
	92 643	71 332
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	424 560	370 182

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	191 117 005	191 117 005
Mark	105 600 000	105 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	296 717 005	296 717 005
Ingående avskrivningar	-24 389 186	-21 357 524
Årets avskrivningar	-3 031 662	-3 031 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 420 848	-24 389 186
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	4 610 822	4 345 633
Årets investeringar	3 354 370	265 189
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 965 192	4 610 822
Ingående ackumulerade avskrivningar	-807 436	-576 049
Årets avskrivningar	-315 245	-231 387
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 122 681	-807 436
Utgående redovisat värde	276 138 668	276 131 205
Taxeringsvärden byggnader	120 689 000	120 689 000
Taxeringsvärden mark	91 304 000	91 304 000
	211 993 000	211 993 000

Not 7 Markanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 731	0
Årets investeringar		111 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 731	111 731
Ingående avskrivningar	-2 881	0
Årets avskrivningar	-2 880	-2 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 761	-2 881
Utgående redovisat värde	105 970	108 850

Not 8 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	412 461	412 461
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	412 461	412 461
Ingående avskrivningar	-251 689	-230 314
Årets avskrivningar	-21 376	-21 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-273 065	-251 689
Utgående redovisat värde	139 396	160 772

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	109 662	72 530
Skattefordringar	0	23 969
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 853
Erlagd handpenning upplåtelse	141 000	0
	250 662	129 352

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	107 714	99 735
Övriga interimfordringar	79 288	0
	187 002	99 735

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Danske Bank	3 858	3 858
Nordea	6 683 964	3 246 424
	6 687 822	3 250 282

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2018-12-31	2017-12-31
Nordea	0,271	2019-10-10	32 010 000	32 010 000
Nordea	0,319	2019-05-06	67 000 000	67 000 000
Nordea	0,434	2019-12-04	13 537 000	13 537 000
			112 547 000	112 547 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 112,5 mkr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	139 300 000	139 300 000
	139 300 000	139 300 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	759	2 552
Arbetsgivaravgift	1 161	1 391
Mervärdesskatt	-4 148	18 972
Mottagna depositioner	141 562	141 562
Övriga kortfristiga skulder	26 094	2 760
Skatteskulder	-7 869	0
	157 559	167 237

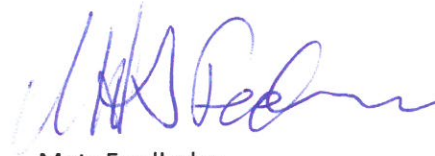
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 025 488	1 082 856
Upplupna räntekostnader	58 410	44 852
Upplupen el	0	37 569
Upplupen bergvärme	0	148 532
Upplupen sophämtning	0	51 346
Övriga interimsskulder	278 966	311 960
	1 362 864	1 677 115

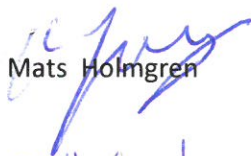
Danderyd 2019-04-29



Eva Rosén



Mats Fredholm



Mats Holmgren



Anna-Karin Björk

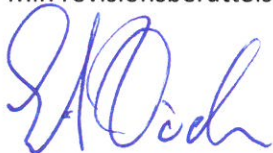


Erik Hsieh



Theresa Ryberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-06



Erik Davidsson
Revisor
BoRevision AB

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 år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

SD

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

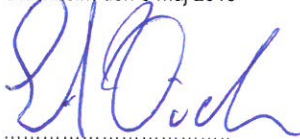
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 6 maj 2019



Erik Davidsson

BoRevision AB