

Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Sättra Äng, organisationsnummer 716418-6442, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 362 998 tkr, varav byggnadsvärdet är 184 651 tkr och markvärdet 178 347 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2005.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdeskatt (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	252	14 653
Lokaler (inkl. förråd)	35	866
Garage	28	
Bilplatser	14	

Föreningen har 3 kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga lokaler avser förråd, lager och föreningslokal.

Fastighetsadresser

Sätträängsvägen 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

Förvaltningen har enligt avtal skötts av Delagott Förvaltning. Teknisk förvaltning av Mikael Nyström, ekonomisk förvaltning av Robin Yttring samt den löpande driften av fastighetsskötare Pär Lindau. Förvaltaren företräder föreningen i direktkontakter med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten.

Trappstädningen sköts av Cleanfresh AB, trädgårdsunderhållet av Stinas Trädgård och vinterunderhållet av Kasama.

Organisation

Vid stämman den 18 juni 2024 valdes följande styrelse:

Ordinarie styrelseledamöter

Astrid Hellberg 2 år

Christian Quist 2 år

Suppleant

Hanna Wessling 1 år

Ledamöterna Carina Erlandsson och Gabriel Mirza är sedan tidigare valda till 2025. Styrelsen konstituerade sig direkt i anslutning till stämman enligt följande:

Ordförande Carina Erlandsson

Vice ordförande Astrid Hellberg

Sekreterare Astrid Hellberg

Vid stämman valdes även till följande uppdrag:

Revisorer

Ordinarie revisor William Lindström, Kungsbron Borevision AB, och som revisorssuppleant Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning

Theresa Ryberg M. Figueiredo, sammankallande, omval

Ann-Katrin Behrenz, ledamot, omval

Ebba Sköldenberg, ledamot, omval

Stämman beslutade även om arvoden:

För styrelsen fördelas 6 prisbasbelopp. Valberedningens ledamöter erhåller vardera 6 200 kr.

Firmateckning

Föreningens firma har under 2024 tecknats av styrelsen i Brf Sättra Äng, två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 18 juni 2024 på Församlingens Hus, Danderyd, under ledning av Hanna Bocander, Danderyd. Förvaltare Mikael Nyström, Delagott, deltog på stämman för att hålla sig informerad samt svara på eventuella frågor.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 323 medlemmar och 22 bostadsrättslägenheter har överlåtits. Föreningen hade vid årsskiftet 9 hyreslägenheter kvar, en lägenhet uppsagd i december 2024.

Styrelsearbetet

År 2024 inleddes med det första styrelsemötet den 10 januari. Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten. Den 28 februari träffades styrelsen för diskussion kring villkoren för uthyrning av restauranglokalen.

Den 8 mars lämnade styrelsesuppleanten Daniel Häggkvist styrelsen på egen begäran.

Den 1 juli träffade delar av styrelsen restauratörer för att skriva hyresavtal fr o m detta datum för restauranglokalen.

Styrelsens årliga heldags kick-off hölls lördagen den 7 september, även denna gång på Carina Erlandssons lantställe på Skärmaräng, Värmdö. Denna aktivitet är meningsfull och viktig för att lära känna varandra, diskutera styrelsens övergripande ansvar samt föreningens ekonomi. Som brukligt deltog också förvaltare Mikael Nyström.

Under hösten påbörjades utredning kring årsavgifterna då det noterats oklarheter kring beräkningen av dessa. Styrelsen fann att beslut fattats om att samtliga lägenheter ska ha samma årsavgift per kvadratmeter men att detta beslut inte verkställts. Detta ska justeras från 1 april 2025.

Information

Styrelsen informerar medlemmarna om aktuella frågor via Nyhetsbrev, under året 12 gånger. Nyhetsbreven publiceras på hemsidan med länk från Delagotts app och Facebook.

Appen och Facebook används regelbundet då kortfattad och snabb information behöver komma ut till medlemmarna.

För att ge medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen och föra dialog bjöds in till informationsmöten den 21 maj och den 10 december. Vid dessa möten förs minnesanteckningar som publiceras på hemsidan. Mötet den 10 december avslutades med otvungen samvaro med subskriberad supé på restaurang Pellegrini som öppnade upp exklusivt för föreningen.

Övrigt

Föreningens gym har kompletterats med en liten bastu. Den bokas på samma sätt som tvättstuga och tillträde ges också på samma sätt, dvs nyckelbricka kodas och ger tillträde under den bokade tiden.

Under 2024 avslutades relining av de vågräta stammarna. Den sista etappen på Gula sidan och ledning i mark vid miljöstugan och ekarna. För att i största möjliga mån skona ekens rötter bevakades grävningen av en arborist som meddelat att eken med största sannolikhet inte tagit skada.

Föreningen har under året dessvärre drabbats av två större vattenläckor vilka medfört mycket kostsamma reparationer. I december sades en hyreslägenhet om 2 rum och kök upp. Denna kommer omvandlas till bostadsrätt och säljas på öppna marknaden.

Det dagliga arbetet, kontakt med medlemmar och kring fastigheten sköts till största del av Delagott genom fastighetsskötare Pär Lindau. Pär är mycket uppskattad av medlemmarna och styrelsen vill uttala sitt varma tack till Pär för mycket gott samarbete och för hans fina arbete.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 5 853 172 kr. Underskott på den här nivån är inte hållbart i längden och styrelsens arbete med sanering av ekonomin får och ska inte avstanna. Fokus har legat på att få ner de påverkbara kostnaderna, detta kan ses i budget för 2025. Som exempel kan nämnas att hålla igen på fastighetsskötarens tid, minskning av städningen av trapphusen och minimera användandet av externa konsulter. Ekonomin är kort sagt ansträngd. Inflation, medföljande kostnadsökningar samt tidigare underskott har gjort att föreningen de tre senaste åren tvingats höja årsavgifterna med totalt 30 %, för 2025 med 15 %.

Styrelsen har en klar prioriteringsordning i arbetet med ekonomin. Först ligger reinvestering och justering av värmesystemet därefter ökning av föreningens sparande genom att amortera och dessutom bryta trenden av stora avgiftshöjningar.

Föreningen måste på sikt nå en ekonomi i balans och återuppta amortering på lånen. För att skapa nödvändigt utrymme för kommande kostsamma investeringar är amortering av lånen av största vikt. Under 2024 amorterades 2 miljoner kronor och låneskulden uppgår idag till 130 547 000 kronor, 8 412 per kvm. Styrelsens förhoppning är att ekonomin ska tillåta fortsatta årliga amorteringar, nivån är dock idag svår att sja om.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	14 653	13 219	12 512	12 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 853	- 4 127	- 5 604	- 1 671
Soliditet ¹ , %	55	55	57	58
Rörelseresultat, tkr	-2 366	-1 715	-4 038	-1 116
Balansomslutning, tkr	296 025	301 670	297 019	296 261
Fond för yttre underhåll	9 040	10 014	11 010	8 830
Kassalikviditet, %	1	3	2	3
Energikostnad / kvm	245	228	207	181
Elkostnad/kvm totalyta	182	179	121	126
Värmekostnad/kvm totalyta	5	12	51	19
Vattenkostnad/kvm totalyta	59	37	35	36
Räntekostnad/kvm totalyta	225	155	101	36
Taxeringsvärde/kvm totalyta	23 391	23 391	23 391	18 486
Snittränta, %	2.46	2.18	1.84	0.41
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	886	810	739	736
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	84	85	84
Sparande / kvm	0	56	0	167
Skuld/kvm totalyta	8 412	8 541	7 897	7 893
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 187	9 328	8 624	8 624

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytuppgifter, 14 653 kvm bostäder och 866 kvm lokaler vilket blir 15 519 kvm totalyta.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 234 611	34 256 049	10 014 346	- 55 255 360	- 4 126 825	166 122 821
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			247 000	-247 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 221 053	1 221 053		0
Balanseras i ny räkning				- 4 126 825	4 126 825	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	175 000	1 549 082				1 724 082
Årets resultat					- 5 853 172	- 5 853 172
Belopp vid årets utgång	181 409 611	35 805 131	9 040 293	- 58 408 132	- 5 853 172	161 993 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 58 408 132
Årets resultat	- 5 853 172
Totalt	- 64 261 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	247 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 475 816
Balanseras i ny räkning	- 64 032 488
Totalt	- 64 261 304

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	14 653 455	13 219 017
Övriga rörelseintäkter	3	7 307	559 476
Summa Rörelseintäkter		14 660 762	13 778 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-11 639 350	-9 974 929
Administration och förvaltning	5	-749 052	-790 547
Personalkostnader	6	-333 210	-481 377
Avskrivningar		-4 305 574	-4 246 953
Summa Rörelsekostnader		-17 027 186	-15 493 806
RÖRELSERESULTAT		-2 366 424	-1 715 313
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 570	22 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 499 318	-2 434 409
Summa Finansiella poster		-3 486 748	-2 411 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 853 172	-4 126 825
RESULTAT FÖRE SKATT		-5 853 172	-4 126 825
ÅRETS RESULTAT		-5 853 172	-4 126 825

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	289 067 803	290 290 712
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 173 495	2 357 460
Summa materiella anläggningstillgångar		291 241 298	292 648 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 241 298	292 648 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 212	115 912
Övriga fordringar		192 848	31 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		511 837	490 007
Summa kortfristiga fordringar		712 897	637 743
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 181 803	8 382 639
Summa kassa och bank		4 181 803	8 382 639
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 894 700	9 020 383
SUMMA TILLGÅNGAR		296 135 998	301 668 553

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		217 214 742	215 490 660
Fond för yttre underhåll		9 040 293	10 014 346
Summa bundet eget kapital		226 255 035	225 505 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 408 132	-55 255 360
Årets resultat		-5 853 172	-4 126 825
Summa fritt eget kapital		-64 261 304	-59 382 185
SUMMA EGET KAPITAL		161 993 731	166 122 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 547 000	65 547 000
Övriga skulder till kreditinstitut		31 500 000	0
Summa långfristiga skulder		87 047 000	65 547 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		43 500 000	67 000 000
Leverantörsskulder		1 349 837	1 075 544
Övriga skulder		80 822	36 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 164 608	1 886 839
Summa kortfristiga skulder		47 095 267	69 998 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 135 998	301 668 553

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 366 423	-1 715 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 305 574	4 246 953
Summa		1 939 151	2 531 641
Erhållen ränta		12 570	22 897
Erlagd ränta		-3 499 318	-2 434 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 547 598	120 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		129 945	-8 217
Förändring av rörelseskulder		-1 221 855	1 485 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 639 508	1 597 144
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp av materiella anläggningstillgångar		-6 349 875	-5 554 853
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 349 875	-5 554 853
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Depositioner			-123 562
Upplåtelse av bostadsrätt			5 000 000
Förändring av lån till kreditinstitut		10 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 000 000	4 876 438
Årets kassaflöde		1 010 617	918 729
Likvida medel vid årets början		5 704 296	6 463 234
Likvida medel vid årets slut		8 382 639	5 704 296

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 1,82% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</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 20,6%.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsskatt motsvarande 16 630 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egnamedlemmar 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.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024	2023
12 596 878	11 506 073

Hysesintäkter

Bostäder

Lokaler

Förråd

Garage och p-platser

Bredband

631 338	628 184
256 669	332 614
122 537	106 175
229 918	206 468
735 775	380 160

1 976 237	1 653 602
------------------	------------------

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

Övriga intäkter

20 950	6 823
59 391	52 519

80 341	59 342
---------------	---------------

Totalt nettoomsättning

14 653 455	13 219 017
-------------------	-------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Erhållna bidrag

Övriga ersättningar och intäkter

2024	2023
------	------

0	479 476
7 307	80 000

7 307	559 476
--------------	----------------

Totalt övriga rörelseintäkter

7 307	559 476
--------------	----------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	2 825 376	2 785 100
Uppvärmning	70 281	189 619
Vatten och avlopp	912 278	569 986
Sophämtning	754 910	717 287

4 562 845 **4 261 992**

Funktionell anläggningsservice

Hiss	4 173	0
------	-------	---

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	426 093	398 962
Fastighetsstäd	516 453	513 011
Trädgårdsskötsel	720 270	559 028
Snöröjning/sandning	200 694	237 257
Bevakningskostnader	44 823	35 483

1 908 333 **1 743 742**

Distribuerade servicetjänster

Bredband	765 694	721 327
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	264 944	235 019
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	489 110	478 819
Övriga driftkostnader	468 098	234 568

1 222 152 **948 406**

Reparationer

Reparationer	695 088	415 024
Hiss	470 584	183 175
VVS	497 078	100 484
Ventilation	79 413	60 027
Vattenskada	1 197 447	319 699

2 939 611 **1 078 410**

Underhåll

Underhåll	236 542	1 221 053
-----------	---------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

11 639 350 **9 974 929**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	284 723	268 149
------------------------------	---------	---------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	303 210	377 490
Konsultarvode	95 313	31 896
Juridiska arvoden	27 111	76 171

425 634 **485 558**

Revision

Revisionsarvode	38 695	36 840
-----------------	--------	--------

Totalt administration och förvaltning

749 052 **790 547**

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Arvode styrelse och valberedning
Sociala kostnader

2024

2023

269 709

380 998

63 501

100 379

333 210

481 377

Totalt personalkostnader

333 210

481 377

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

225 506 174

225 506 174

Anskaffningsvärde mark

105 600 000

105 600 000

Inköp

6 349 875

6 349 875

Utgående anskaffningsvärden

337 456 049

337 456 049

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 43 102 349

- 43 102 349

Årets avskrivningar

- 4 062 988

- 4 062 988

Utgående avskrivningar

0

-47 165 337

Utgående redovisat värde

337 456 049

290 290 712

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

184 651 000

184 651 000

Taxeringsvärde mark

178 347 000

178 347 000

362 998 000

362 998 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

3 318 647

3 318 647

Utgående anskaffningsvärden

3 318 647

3 318 647

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 777 222

- 777 222

Årets avskrivningar

- 183 965

- 183 965

Utgående avskrivningar

- 961 187

- 961 187

Utgående redovisat värde

2 357 460

2 357 460

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

139 300 000

139 300 000

Summa:

139 300 000

139 300 000

Styrelsens underskrifter

Danderyd enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carina Erlandsson

Astrid Hellberg

Gabriel Mirza

Christian Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

William Lindström