

Årsredovisning

Styrelsen för
Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sättra Äng i Danderyd avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 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	246	14 344
Lokaler (inkl. förråd)	46	966
Garage	28	
Bilplatser	127*	

*Fr o m 1/1 2018 finns 14 st bilplatser.

Föreningen har 11 st. kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga 39 lokaler avser förråd 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

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Enligt styrelsens beslut förvaltar egen anställd 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 Clean Fresh AB. För markskötsel anlitar föreningen MK Trädgård AB.

Organisation

Styrelsen har från den 2 maj 2017 t.o.m. den 31 december 2017 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 2018
Johan Haasum	Ledamot Projekt	Förordnad t.o.m. årsstämman 2018
Erik Hsieh	Ledamot Fastighet	Förordnad t.o.m. årsstämman 2019
Joakim Tallbrink	Suppleant Fastighet	Förordnad t.o.m. årsstämman 2018
Theresa Ryberg	Suppleant Sekreterare Information	Förordnad t.o.m. årsstämman 2018
Anna-Karin Björk	Suppleant Utemiljö Brandskyddsansvarig	Förordnad t.o.m. årsstämman 2018

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsen BRF Sättra Äng och två i förening av:
Eva Rosén, Mats Holmgren, Johan Haasum, Mats Fredholm och Erik Hsieh.

Revisorer

Av stämman vald revisor: BoRevision AB.

Revisor

Erik Davidsson

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Ebba Sköldenberg, sammankallande

Ann-Charlotte Persson

Pär Bergdahl

Johan Bark (flyttar från föreningen i september 2017)

Händelser under året

Föreningsstämma

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 2 maj 2017. Vid stämman var 67 röstberättigade medlemmar närvarande, varav 5 genom fullmakt, av totalt 224 röster i föreningen.

Till stämman har inga motioner inlämnats.

Extra föreningsstämma där beslut togs att sälja byggrätten för fyra lokaler till en byggfirma för att omvandla dessa lokaler till nya lägenheter. I och med detta togs beslut att uppdatera den Ekonomiska planen för föreningen.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 291 medlemmar. Under året har 25 bostadsrätter överlåtits. Föreningen innehade 14 hyreslägenheter vid årsskiftet. Föreningens medlemmar har röstat att en hyreslägenhet görs om till Gästlägenhet, som nu finns på Sättraängsvägen 108. Föreningens boende kan hyra lägenheten till släkt och vänner och kan bokas max 4 dagar i sträck.

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 ett informationsmöte/kontaktkväll, då boende har fått träffa medlemmar ur styrelsen och diskutera uppkomna frågor.

Styrelsen har utgivit 9 nyhetsbrev. Vidare har styrelsen gått ut med riktad och allmän information via de elektroniska informationstavlor 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 kommer att lanseras under 2018.

Arbetat med översyn, omförhandling och uppsägning av gällande avtal har fortsatt. Arbetet med översyn av avtalen är en ständig process.

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 tar Storholmen över förvaltningen från HSB i och med dessa datum.

Avtalet med Telia har omförhandlats och nu har alla boende snabbare bredbandsuppkoppling och TV-paket Lagom samt Play+ Lagom.

Styrelsen har under året beställt ett omfattande arbete med ventilation samt genomfört obligatorisk ventilationskontroll i föreningens lägenheter. Styrelsen fortsatte med underhåll av golv i tvättstugor och källare samt i alla trapphus. Föreningslokalen som drabbats av översvämning har renoverats med nytt stengolv. En hyresrätt har renoverats enligt plan. Passersystem till miljöstationerna har installerats. Utemiljögruppen har haft ett möte samt en planeringsdag. Genomgång av hela föreningens markytor har gjorts med vår leverantör av markskötsel.

Danderyds kommun beslutade att säga upp alla parkeringsplatser på kommunens parkmark. Beslutet har styrelsen utmanat och styrelsen beställde en analys av föreningens möjlighet att behålla parkeringsplatserna som dessvärre inte kunde stödja det. Från och med 1 januari 2018 införs 24-timmars parkering som sedan under våren ska ersättas med betal-automater.

Ekonomisk översikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	13 072	13 072	13 025	13 090	12 787
Rörelseresultat, tkr	-218	920	2 241	2 422	3 099
Årets resultat, tkr	-564	6	223	-997	-782
Balansomslutning, tkr	285 089	288 054	285 711	289 445	289 729
Fond för yttre underhåll, tkr	2 896	3 059	2 140	1 264	540
Belåning, kr/kvm	7 988	8 343	8 595	9 147	9 202
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	783	783	783	783	753
Soliditet, %	60	58	57	54,6	54,1
Kassalikviditet	3	3	1,3	1,3	0,44

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 037 815	26 411 595	3 059 442	-34 901 218	5 925
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-163 737	169 662	-5 925
Nyupplätelser, 8 st	3 193 750				
Årets resultat					-564 246
Belopp vid årets slut	176 231 565	26 411 595	2 895 705	-34 731 556	-564 246

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 564 246 kr. Sedan 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning vilket innebär att avskrivningen görs med lika stora belopp årligen över en bestämd nyttjandeperiod. Föreningen har bekostat underhåll under året i form av rengöring av ventilationskanaler samt ventilationskontroll av samtliga lägenheter. Säkerhetsbeskrivning av föreningens träd har utförts av arborist samt upprättat en trädvårdsplan. En hyreslägenhet har renoverats enligt plan. Nya tvättmaskiner och torkskåp har installerats. Föreningen visar ett positivt kassaflöde på 33 454 kr vilket innebär att föreningen har haft större intäkter än utgifter under året, se kassaflödesanalysen.

Föreningen har en målsättning att amortera fastigheternas lån. Lånen amorterades med 5 000 000 kronor för 2017.

Styrelsen har som målsättning att Brf Sättra Äng ska fortsätta att vara en stabil och attraktiv 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.

Framtida utveckling

Inga avgiftshöjningar är budgeterade för 2018.

Utemiljön kring hörnan av Sättraängsvägen och Edsviksvägen ska uppgraderas med trevlig parkyta tillgänglig för boende i föreningen.

Översyn av värmesystemen i fastigheterna planeras och tillsammans med fastighetskötare vidta eventuella åtgärder.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-34 731 556
Årets resultat	<u>-564 246</u>
	-35 295 802

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-35 295 802
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 243 700
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-750 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-34 802 102

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	2 895 705
Årets förändring	<u>-493 700</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2018	2 402 005

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 2	13 071 966	13 071 558
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 386 288	-7 575 615
Planerat underhåll	Not 4	-1 243 700	-930 737
Fastighetsskatt		-372 900	-361 734
Avskrivningar	Not 5	<u>-3 287 305</u>	<u>-3 283 920</u>
Summa fastighetskostnader		-13 290 194	-12 152 006
Rörelseresultat		-218 228	919 553
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	5 199	4 860
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-351 217</u>	<u>-918 487</u>
Summa finansiella poster		-346 019	-913 627
Årets resultat		-564 246	5 925

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	170 531 205	173 529 065
Mark		105 600 000	105 600 000
Markanläggningar	Not 9	108 849	0
Inventarier	Not 10	<u>160 772</u>	<u>182 147</u>
Summa anläggningstillgångar		276 400 826	279 311 212

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		75 195	13 631
Avräkningskonto HSB		5 133 476	3 792 522
Övriga fordringar	Not 11	129 352	111 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>99 735</u>	<u>267 641</u>
		5 437 758	4 185 139

Kassa och bank	Not 13	3 250 282	4 557 782
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 688 040</u>	<u>8 742 921</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>285 088 867</u>	<u>288 054 133</u>
------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

176 231 565

173 037 815

Upplåtelseavgifter

26 411 595

26 411 595

Fond för yttre underhåll

2 895 705

3 059 442

205 538 865

202 508 852

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-34 731 556

-34 901 218

Årets resultat

-564 246

5 925

-35 295 802

-34 895 293

Summa eget kapital

170 243 063

167 613 559

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

112 547 000

117 547 000

112 547 000

117 547 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

454 451

671 407

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

167 237

233 516

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 677 115

1 988 651

2 298 803

2 893 574

Summa skulder

114 845 803

120 440 574

Summa eget kapital och skulder

285 088 867

288 054 133

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-564 246	5 925
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>3 287 305</u>	<u>3 283 920</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 723 059	3 289 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	88 334	-39 271
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-594 770</u>	<u>8 305</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 216 623	3 258 879
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-265 189	-627 185
Investeringar i markanläggningar	-111 731	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-111 300</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-376 920	-738 485
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 000 000	-2 780 644
Inbetalda insatser	3 193 750	1 862 209
Inbetalda upplåtelser	<u>0</u>	<u>3 247 791</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 806 250	2 329 356
Årets kassaflöde	33 454	4 849 750
Likvida medel vid årets början	<u>8 350 304</u>	<u>3 500 554</u>
Likvida medel vid årets slut	8 383 758	8 350 304
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	5 133 476	3 792 522
Kassa och bank	<u>3 250 282</u>	<u>4 557 782</u>
Summa likvida medel	8 383 758	8 350 304

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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 till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för 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 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,8	2124
Utemiljö	Linjär	5,0	2033
Inventarier, postboxar	Linjär	10,0	2016
Inventarier, tvättutrustning	Linjär	10,0	2024-2025
Renovering hyresrätter	Linjär	4,0	2040
Ombyggnad tak	Linjär	5,0	2034
Markanläggningar	Linjär	6,7	2031
Ombyggnad passersystem	Linjär	10,0	2026
Ombyggnad, säkerhetsdörrar	Linjär	5,0	2036

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 112 547 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

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. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 315 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	84 000	83 439
Mötesarvoden	83 998	83 437
Övriga arvoden och ersättningar	12 729	5 248
Utbildning	17 371	3 727
Löner till anställda	100 752	103 376
Sociala kostnader	<u>71 332</u>	<u>70 137</u>
Summa	370 181	349 363

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 483 851	10 459 821
	Hysesintäkter bostäder	778 759	857 672
	Hysesintäkter lokaler	780 572	875 486
	Hysesintäkter garage och p-platser	502 467	485 807
	Bredbandstillägg debiterat medlemmar	354 288	343 561
	Försäkringsersättningar	99 862	0
	Övriga intäkter	72 167	49 211
	Brutto	13 071 966	13 071 558
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel	515 106	476 787
	Löpande underhåll	1 815 384	911 877
	El	429 205	382 451
	Uppvärmning	1 972 196	1 639 538
	Vatten	469 641	482 363
	Sophämtning	350 308	373 287
	Fastighetsförsäkring	144 873	142 479
	Städning	428 708	250 017
	Förvaltningskostnader	831 962	1 300 116
	Extern revision	27 556	25 620
	Personalkostnader	370 181	349 363
	Övrig drift	1 031 169	1 241 717
		8 386 288	7 575 615
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll polering golv	665 485	0
	Underhåll tvättutrustning	48 910	0
	Underhåll föreningslokal	222 738	0
	Underhåll gemensamma utrymmen, ommålning	0	267 582
	Underhåll av installationer, VA/sanitet, stamspolning	0	178 927
	Underhåll av installationer, ventilationsrengöring	175 770	362 746
	Underhåll, övrigt	130 797	121 482
		1 243 700	930 737
Not 5	Avskrivningar		
	Byggnader	3 031 662	3 031 662
	Om- och tillbyggnad	231 387	211 012
	Maskiner och inventarier	21 375	41 246
	Markanläggningar	2 881	0
		3 287 305	3 283 920
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 517	2 426
	Ränteintäkter skattekonto	20	519
	Övriga ränteintäkter	1 662	1 915
		5 199	4 860
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	348 993	914 951
	Övriga räntekostnader	2 224	3 536
		351 217	918 487

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	191 117 005	191 117 005
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>191 117 005</u>	<u>191 117 005</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 357 524	-18 325 862
Årets avskrivningar	<u>-3 031 662</u>	<u>-3 031 662</u>
Utgående avskrivningar	<u>-24 389 186</u>	<u>-21 357 524</u>
Bokfört värde byggnader	166 727 819	169 759 481
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 345 633	3 718 448
Årets investeringar	<u>265 189</u>	<u>627 185</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>4 610 822</u>	<u>4 345 633</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-576 049	-365 037
Årets avskrivningar	<u>-231 387</u>	<u>-211 012</u>
Utgående avskrivningar	<u>-807 436</u>	<u>-576 049</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 803 386	3 769 584
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	170 531 205	173 529 065
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
Byggnad - lokaler	<u>4 689 000</u>	<u>4 689 000</u>
	120 689 000	120 689 000
Mark - bostäder	90 000 000	90 000 000
Mark - lokaler	<u>1 304 000</u>	<u>1 304 000</u>
	91 304 000	91 304 000
Taxvärde totalt	211 993 000	211 993 000
Not 9 Markanläggningar		
Årets investeringar	111 731	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>111 731</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	<u>-2 881</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 881</u>	<u>0</u>
Bokfört värde	108 849	0
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	412 461	301 161
Årets investeringar	<u>0</u>	<u>111 300</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>412 461</u>	<u>412 461</u>
Ingående avskrivningar	-230 314	-189 068
Årets avskrivningar	<u>-21 375</u>	<u>-41 246</u>
Utgående avskrivningar	<u>-251 689</u>	<u>-230 314</u>
Bokfört värde	160 772	182 147

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	72 530	55 701			
Skattefordringar	23 969	31 027			
Övriga fordringar	32 853	24 617			
	<u>129 352</u>	<u>111 345</u>			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring	99 735	95 005			
Eldningsolja	0	172 636			
	<u>99 735</u>	<u>267 641</u>			
Not 13 Kassa och bank					
Danske Bank, depåkonto	3 858	3 858			
Nordea	3 246 424	0			
Handelsbanken	0	4 553 924			
	<u>3 250 282</u>	<u>4 557 782</u>			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	173 037 815	26 411 595	3 059 442	-34 901 218	5 925
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-163 737	169 662	-5 925
Nyupplåtelser, 8 st	3 193 750				
Årets resultat					-564 246
Belopp vid årets slut	<u>176 231 565</u>	<u>26 411 595</u>	<u>2 895 705</u>	<u>-34 731 556</u>	<u>-564 246</u>
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 87 24949*	0,22%	2018-09-28	32 010 000	0
Nordea	3978 87 65726*	0,33%	2018-04-30	67 000 000	0
Nordea	3978 87 96672*	0,25%	2018-10-31	13 537 000	0
* 3 månaders rörlig ränta				<u>112 547 000</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2017-12-31					112 547 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					112 547 000
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				139 300 000	139 300 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				139 300 000	139 300 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 552	1 860
Arbetsgivaravgifter				1 391	1 029
Mervärdesskatt				18 972	84 297
Depositioner				141 652	141 652
Övriga kortfristiga skulder				2 670	4 678
				<u>167 237</u>	<u>233 516</u>
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				1 082 856	1 190 989
Upplupna räntekostnader				44 852	44 483
Upplupen el				37 569	31 732
Upplupen el bergvärme				148 532	0
Upplupen sophämtning				51 346	49 161
Upplupen faktura ventilationsrengöring				0	362 746
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				311 960	309 540
				<u>1 677 115</u>	<u>1 988 651</u>

Danderyd 2018-04-10

Eva Rosén

Mats Fredholm

Mats Holmgren

Johan Haasum

Erik Hsieh

Min revisionsberättelse har 2018-04-24 avgivits beträffande denna årsredovisning

Erik Davidsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sätra Äng för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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.

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 2017 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 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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.

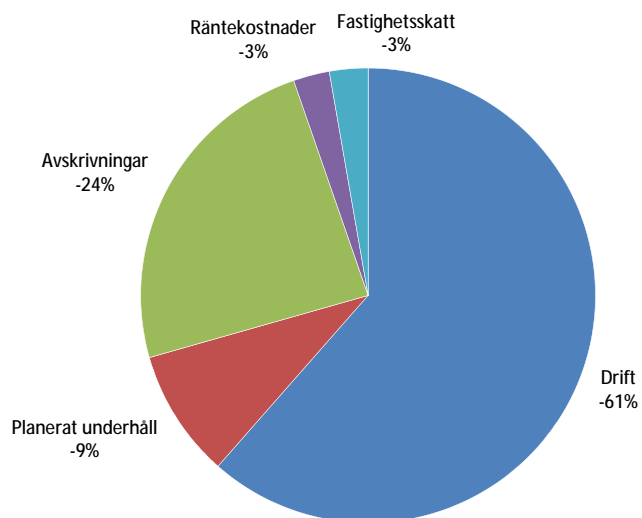
Danderyd 2018-04-24

.....

Erik Davidsson

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

