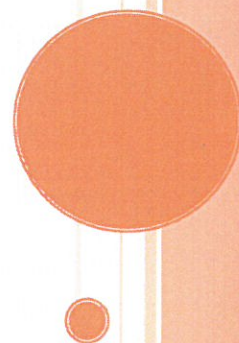


BRF SÄTTUNA NR 1



ÅRSREDOVISNING 2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÄTTUNA NR 1



Styrelsen för Brf Sättuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:167 i Sigtuna Kommun. Areal 5 061kvm. På fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Dalgatan 2, 4 och 6 med sammanlagt 36 bostadslägenheter. 5 kommersiella lokaler finns. Byggnaderna är uppförda år 1951.

Lägenhetsfördelning

Lägenheternas storlek i rum och kök (rok) fördelas enligt:
24 st. lägenheter om 2 rok.
12 st. lägenheter om 3 rok.

Föreningens lokaler

Föreningen har en gemensam tvättstuga i hus nr 2 samt cykelförråd i nr 2, 4 och 6. Föreningen har ett minigym i källaren i Dalgatan 2. Det finns en trädgård på baksidan med trädgårdsmöbler och plats för att grilla på den varma årstiden.

Föreningens hemsida och medlemsinformation

Vid behov skickas information via informationsblad i postfack och på entréavlorna. Här finns även information gällande tjänster som föreningen ansvarar för samt en förteckning över lägenhetsnummer. Löpande ges även information gällande rutiner för avfallshantering med ambition på återvinning. Var och en medlem erhåller föreningens ordningsregler och stadgar vid tillträde av lägenhet. Föreningens hemsida: www.brfsattunanr1.se

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde (i kronor) är sedan 2016-01-01 följande:

Byggnad	13 517 000
Mark	7 216 000
Totalt	20 733 000

Våra affärslokaler har varit uthyrda till

Pan Fastighet
Märsta Veterinärpraktik
Re Be Ne Gnesta AB
Saturnus Friskvård
Ängsklipppet

Styrelsen from 1 juni 2017:

Ordförande	Jonas Nilsson
Vice ordförande	Svante Forss
Sekreterare	Per Öhman
Ledamot	Kenneth Klang
Ledamot	Anna Lindgren
Ledamot	Lennart Andersson
Suppleant	Margita Linder
Suppleant	Per Sjöström

Valberedningen Christina Dahlén (samordnande)
Valberedningen Ruzica Paakanen
Revisor Jaana Gustafsson
Revisor suppleant Marie Samuelsson
Vicevärd Peter Tillberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektledning för renovering av fasad, tak och balkonger har pågått under ledning av Ängpanneföreningen. FMS Bygg har kontrakterats som totalentreprenör för projektet.

Två städdagar har utförts en på våren och en på hösten.

Ekonomi i stort

Månadsavgifter. Ingen avgiftshöjning gjordes under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 42 medlemmar. Under året har 5 (2) överlåtelser skett och en lägenhet har varit uthyrd i andrahand.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Reserv fonder	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 020	71 533	1 330 000	564 000	1 536 120	3 547 673
Disposition av föregående års resultat:			564 000	-564 000		0
Avsättning till yttre fond			62 199		-62 199	0
Årets resultat					731 259	731 259
Belopp vid årets utgång	46 020	71 533	1 956 199	0	2 205 180	4 278 932

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 473 921
årets vinst	731 259
	2 205 180
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	62 199
i ny räkning överföres	2 142 981
	2 205 180

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter	1	1 585 176	1 584 591
Hysesintäkter	2	218 523	213 981
Övriga intäkter	3	34 867	22 292
		1 838 565	1 820 864
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-774 332	-662 623
Reparationer och underhåll		-27 964	-473 850
Administrationskostnader	5	-48 072	-26 398
Personalkostnader	6	-46 081	-164 286
Fastighetsavgift/skatt		-70 670	-68 978
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-78 513	-78 513
		-1 045 632	-1 474 648
Rörelseresultat		792 933	346 217
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 993	149 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 666	-141 109
		-61 674	8 251
Resultat efter finansiella poster		731 259	354 467
Resultat före skatt		731 259	354 467
Skatt p g a ändrad taxering		0	206 799
Årets resultat		731 259	561 266

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 210 900	4 289 413
Pågående byggnation	8	827 151	0
		5 038 051	4 289 413
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Värdepappersinnehav		2 400	2 400
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		5 040 451	4 291 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 578	0
Övriga fordringar	9	193 563	338 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 381	30 340
		263 522	369 157
<i>Kassa och bank</i>		4 528 598	4 359 319
Summa omsättningstillgångar		4 792 120	4 728 476
SUMMA TILLGÅNGAR		9 832 571	9 020 289

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 020	46 020
Upplåtelseavgifter		71 533	71 533
Reservfond		0	425 000
Fond för yttre underhåll		1 956 199	1 392 199
		2 073 752	1 934 752
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 473 921	912 655
Årets resultat		731 259	561 266
		2 205 180	1 473 921
Summa eget kapital		4 278 932	3 408 673
Periodiseringsfond 2015		0	139 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 124 840	4 889 440
Summa långfristiga skulder		5 124 840	4 889 440
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	52 300	340 000
Leverantörsskulder		150 545	25 446
Övriga skulder		2 656	7 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 298	209 817
Summa kortfristiga skulder		428 799	583 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 832 571	9 020 289

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande återstående avskrivningstider tillämpas:

Stomme	60
Värme, VA	20
El	10
Fasad	0
Fönster	10
Yttertak	0
Ventilation	15
Styr och övervakning	5

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 1 Årsavgifter

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 183 536	1 180 287
VVS tillägg	401 640	404 304
	1 585 176	1 584 591

Not 2 Hyresintäkter

	2017	2016
Hyresintäkter lokaler	160 840	153 120
Hyresintäkter p-platser	19 530	20 370
Hyresintäkter garage	34 811	34 971
Övriga hyresintäkter (hobbyrum, etc.)	3 342	5 520
	218 523	213 981

Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Bredband	18 750	18 984
Pant- och överlåtelseavgifter	7 840	0
Diverse övriga intäkter	8 277	3 308
	34 867	22 292

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
El	45 441	66 875
Värme	378 787	370 644
Vatten	68 598	75 295
Sophämtning	54 513	37 966
Kabel-TV / Bredband	22 888	16 987
Fastighetsskötsel	55 134	52 101
Snöröjning	33 402	6 044
Fastighetsförsäkring	47 874	30 992
Förbrukningsmaterial och inventarier	1 768	103
Arrende p-platser	11 232	5 616
Ekonomisk förvaltning	54 696	0
	774 333	662 623

Not 5 Administrationskostnader

	2017	2016
Revisionsarvode	10 000	8 750
Kontorsmaterial	1 585	10 432
Föreningsavgifter	4 980	4 980
Pant- och överlåtelsehntering	10 020	0
Föreningsstämma	19 950	0
Övriga administrativa kostnader	1 537	2 235
	48 072	26 397

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	36 700	51 100
Löner*	0	73 026
Pensionskostnader*	-654	2 250
Sociala avgifter	10 035	37 910
	46 081	164 286

* Avser arvode till vicevärden och kassören.

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 551 889	6 551 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 551 889	6 551 889
Ingående avskrivningar	-2 262 476	-2 183 963
Årets avskrivningar	-78 513	-78 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 340 989	-2 262 476
Utgående redovisat värde	4 210 900	4 289 413
Taxeringsvärden byggnader	13 517 000	13 517 000
Taxeringsvärden mark	7 216 000	7 216 000
	20 733 000	20 733 000
Bokfört värde byggnader	2 026 937	2 105 450
Bokfört värde mark	2 183 963	2 183 963
	4 210 900	4 289 413

Not 8 Pågående byggnation

	2017-12-31
Fasader	140 568
Balkonger	586 042
Tak	100 541
	827 151

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	79 884	91 303
Skattefordran	113 679	247 514
	193 563	338 817

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	1,13	2018-02-15	5 177 140	0
Nordea Hypotek	2,764	2017-03-11	0	5 229 440
Avgår kortfristig del			-52 300	-340 000
			5 124 840	4 889 440

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	8 831 000	8 831 000
	8 831 000	8 831 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renoveringen av föreningens fasad, tak och balkonger påbörjades i början av 2018.

Den nuvarande putsen och frigolitisolering tas bort och ersätts av mineralullsisolering samt puts.

Balkongerna bilas ned och ersätts av större balkonger med en Prefab lösning. Dessa balkonger kommer att glasas in och de övre balkongerna kommer att förses med tak.

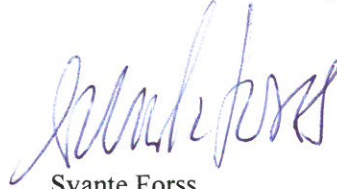
Tak över entréerna kommer att sättas upp. Taket kommer att renoveras med ny underpapp samt nya tegelpannor. Taket förlängs både på kort och långsidor.

Ny fasadbelysning sätts upp som använder LEDteknik.

Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret



Jonas Nilsson
Ordförande



Svante Forss

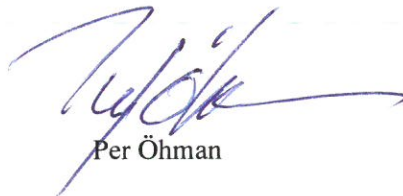
Lennart Andersson



Kenneth Klang



Anna Lindgren



Per Ohman

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-17



Anders Ericsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Sättuna nr 1

Org nr 714800-1824

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sättuna nr 1 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt Internationel Standards om Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av Brf Sättuna nr 1 finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sättuna nr 1 för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat (styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma) om förslaget är förenligt med lagen.

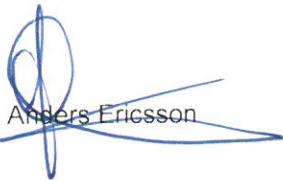
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen.

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

Uttalanden

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

Märsta den 17 maj 2018



Anders Ericsson