

Brf Sättuna Nr 1



Årsredovisning 2018

Bostadsrättsföreningen
Sättuna nr 1

Styrelsen för Brf Sättuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Sätuna 3:167 i Sigtuna Kommun. Areal 5 061 kvm. 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 entrétyglarna. 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 Bene Gesta AB
Saturnus Friskvård
Ängsklippen

Styrelsen from 22 maj 2018:

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



Valberedningen Ruzica Paakanen
Valberedningen Birgitta Forss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av föreningens fasad, tak och balkonger är klart.

Den nuvarande putsen och frigolitisoleringen har tagits bort och ersätts av mineralullsisolering samt puts.

Balkongerna har bilats ned och ersätts av större balkonger med en Prefab lösning. Balkongerna har glasats in och de övre balkongerna har försetts med tak.

Tak över entréerna har satts upp. Taket har renoverats med ny underpapp, samt nya tegelpannor. Taket har förlängts både på kort och långsidorna.

Ny fasadbelysning har satts upp som använder LED teknik.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 44 medlemmar. Under året har 4 (5) överlåtelser skett.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 020	71 533	1 956 199	1 473 921	731 259	4 278 932
Disposition av föregående års resultat:				731 259	-731 259	0
Avsättning till yttre fond			62 199	-62 199		0
Årets resultat					230 949	230 949
Belopp vid årets utgång	46 020	71 533	2 018 398	2 142 981	230 949	4 509 881

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 142 981
årets vinst	230 949
	2 373 930

disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	62 199
i ny räkning överföres	2 311 731
	2 373 930

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
Årsavgifter	1	1 585 085	1 585 176
Hysesintäkter	2	156 663	218 523
Övriga intäkter	3	37 390	34 867
		1 779 138	1 838 565
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-924 795	-774 332
Reparationer och underhåll		-248 100	-27 964
Administrationskostnader	5	-32 574	-48 072
Personalkostnader	6	-37 956	-46 081
Fastighetsavgift/skatt		-71 462	-70 670
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 776	-78 513
		-1 442 662	-1 045 632
Rörelseresultat		336 476	792 933
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 777	11 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 303	-73 666
		-105 526	-61 674
Resultat efter finansiella poster		230 949	731 259
Resultat före skatt		230 949	731 259
Årets resultat		230 949	731 259

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

4 627 182

4 210 900

Pågående byggnation

8

16 447 115

827 151

21 074 297

5 038 051

Finansiella anläggningstillgångar

Värdepappersinnehav

2 400

2 400

2 400

2 400

Summa anläggningstillgångar

21 076 697

5 040 451

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

65 850

19 578

Övriga fordringar

9

787 567

193 563

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 404

50 381

880 821

263 522

Kassa och bank

4 308 025

4 528 598

Summa omsättningstillgångar

5 188 846

4 792 120

SUMMA TILLGÅNGAR

26 265 543

9 832 571

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		46 020	46 020
Upplåtelseavgifter		71 533	71 533
Fond för yttre underhåll		2 018 398	1 956 199
		2 135 951	2 073 752

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		2 142 981	1 473 921
Årets resultat		230 949	731 259
		2 373 930	2 205 180
Summa eget kapital		4 509 881	4 278 932

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	20 976 290	5 124 840
Summa långfristiga skulder		20 976 290	5 124 840

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	107 300	52 300
Leverantörsskulder		459 851	150 545
Övriga skulder		0	2 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 221	223 298
Summa kortfristiga skulder		779 372	428 799

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 265 543

9 832 571

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 183 445	1 183 536
VVS tillägg	401 640	401 640
	1 585 085	1 585 176

Not 2 Hyresintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	94 968	160 840
Hyresintäkter p-platser	19 635	19 530
Hyresintäkter garage	35 376	34 811
Övriga hyresintäkter (hobbyrum, etc.)	6 684	3 342
	156 663	218 523

Not 3 Övriga intäkter

	2018	2017
Bredband	17 982	18 750
Pant- och överlåtelseavgifter	8 420	7 840
Diverse övriga intäkter	10 988	8 277
	37 390	34 867

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
El	74 252	45 441
Värme	385 768	378 787
Vatten	67 734	68 598
Sophämtning	108 967	54 513
Kabel-TV / Bredband	23 516	22 888
Fastighetsskötsel	91 109	55 134
Snöröjning	64 137	33 402
Fastighetsförsäkring	48 925	47 874
Förbrukningsmaterial och inventarier	2 318	1 768
Arrende p-platser	11 232	11 232
Ekonomisk förvaltning	46 836	54 696
	924 794	774 333

Not 5 Administrationskostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	10 000	10 000
Kontorsmaterial	1 191	1 585
Föreningsavgifter	4 980	4 980
Inkassokostnader	3 344	0
Pant- och överlåtelsehntering	11 759	10 020
Föreningsstämma	500	19 950
Övriga administrativa kostnader	800	1 537
	32 574	48 072

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	29 850	36 700
Pensionskostnader*	0	-654
Sociala avgifter	8 106	10 035
	37 956	46 081

* Avser arvode till vicevärden och kassören.

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 551 889	6 551 889
Inköp*	544 058	0
Försäljningar/utrangeringar*	-65 519	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 030 428	6 551 889
Ingående avskrivningar	-2 340 989	-2 262 476
Försäljningar/utrangeringar*	19 656	0
Årets avskrivningar	-81 913	-78 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 403 246	-2 340 989
Utgående redovisat värde	4 627 182	4 210 900
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	2 443 219	2 026 937
Bokfört värde mark	2 183 963	2 183 963
	4 627 182	4 210 900

* Årets inköp och utrangering avser byte av källarfönster.

Not 8 Pågående byggnation

	2018-12-31	
Fasader	6 370 831	140 568
Balkonger	6 924 193	586 042
Tak	3 152 091	100 541
	16 447 115	827 151

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	79 884	79 884
Skattefordran	112 887	113 679
Momsfordran	34 092	0
Avräkningskonto Fastum	560 704	0
	787 567	193 563

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SBAB	0,94	2019-02-15	5 124 840	5 177 140
SBAB	0,70	2019-01-30	5 458 750	0
SBAB	0,71	2019-01-16	5 500 000	0
SBAB	1,01	2019-11-08	5 000 000	0
Avgår kortfrisig del			-107 300	-52 300
			20 976 290	5 124 840

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 180 000	8 831 000
	21 180 000	8 831 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

FMS Bygg åtgärdar väderberoende delar av renoveringen.

Avslutningsvis tackar styrelsen medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret

Jonas Nilsson

Jonas Nilsson
Ordförande

Svante Forss

Svante Forss

Lennart Andersson

Lennart Andersson

Kenneth Klang

Kenneth Klang

Anna Lindgren

Anna Lindgren

Stig Carlsson

~~Per Olsson~~ Stig Carlsson som suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-21

Anders Eriksen

Anders Eriksen
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 21 maj 2019



Anders Ericsson