



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sätöfta Hage

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Höör.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-02-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Sätöfta 9:170-9:173 | 2022 | Höör |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023 för två fastigheter och 2024 för två fastigheter.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 630 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 630 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Claes Henrik Johan Björner | Ordförande |
| Camilla Kehlmeier | Styrelseledamot |
| Erik Johan Eklund | Styrelseledamot |
| Eva Nielsen Osterman | Styrelseledamot |
| Kent Vinther Bursell | Styrelseledamot |
| Christina Lönn | suppleant |
| Erik Fröbrant | suppleant |

Valberedning

Ann-Christin Nilsson

Linda Ström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Magnus Nyman Auktoriserad revisor Magnus Nyman Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Avläsning av el o kallvatten | IMD |
| Bank | Sparbanken Skåne |
| Bank | SHB |
| Bredband m.m. | Telia |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| El förbrukningsel | Skellefteåkraft |
| Elnät ägare och leverantör | EON |
| Försäkringar | Dina försäkringar |
| Sophämtning | Merab |
| Vatten | Mitt Skåne Vatten |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft 10 st protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande styrelsemöte. Årsstämman hölls den 20 maj 2025 med 25 st medlemmar närvarande inklusive styrelsen.

Föreningen har genomfört två st "städdagar" då man har rensat och ansat alla gemensamma gröna ytor. En dag i början av april och en dag i september. Ett medlemsmöte för information, fika och gemenskap har ordnats på "Älvkullen" i slutet av oktober. Den 17/11 hölls ett möte med Höörs kommuns säkerhetsansvarig angående vad man ska tänka på inför en kris eller krig. Mötet samlade 15st medlemmar som visade ett stort engagemang för frågan.

Föreningen har köpt in en hjärtstartare och även bjudit in medlemmarna till Röda Korsets utbildning i "först hjälpen - hjärt- lung räddning" några medlemmar har deltagit.

"Gröna gruppen" har inventerat och börjat på åtgärder mot träd som kan utgöra en risk för liv och egendom i händelse av storm med vindar upp emot 25-30 m/s

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen kunnat genomföra 2 avgiftssänkningar, om 5% vardera.

För 2025 har föreningen haft en genomsnittsränta som understigit den budgeterade nivån, vilket är positivt och har bidragit till vårt resultat.

Den fasta avgiften kopplad till vattenförbrukningen har justerats under året. Detta med anledning av att kommunen höjt sina taxor för spillvattenhantering, vilket påverkat föreningens kostnadsbild.

Vidare har avgifter kopplade till elbilar och hybridbilar införts för att säkerställa en rättvis och hållbar kostnadsfördelning.

Den första sänkningen som gjordes 1 januari 2025 var i praktiken en omfördelning av avgiftsstrukturen. En del av avgiften flyttades då över till den fasta elavgiften för att skapa en mer korrekt och transparent redovisning av föreningens kostnader. Justeringen innebar att sänkningen av avgiften motsvarades av en höjning av den fasta elavgiften, vilket gör att elen fortsatt ska vara ett nollsummespel och därmed spegla faktiska kostnader på ett tydligt sätt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med -5%, 2025-07-01 med -5% och 2025-11-01 med -5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|-----------|------|------|
| Nettoomsättning | 2 579 254 | 2 353 935 | 798 170 | - | - |
| Resultat efter fin. poster | -299 285 | -558 307 | 31 330 | - | - |
| Soliditet (%) | 67 | 67 | 37 | 4 | 100 |
| Yttre fond | 184 100 | 92 050 | - | - | - |
| Taxeringsvärde | 34 764 000 | 30 410 000 | 1 142 000 | - | - |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 975 | 867 | 303 | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,4 | 91,1 | 98,8 | - | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 11 797 | 11 918 | - | - | - |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 11 797 | 11 918 | - | - | - |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 257 | 153 | 12 | - | - |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 150 | 128 | 30 | - | - |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 66 | 60 | 7 | - | - |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 216 | 188 | 37 | - | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,15 | - | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 12,10 | 13,75 | - | - | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 593 849 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Resultatet efter finansiella poster är -299' men då har man gjort avskrivningar på 975', före avskrivningar blir resultatet+ 676' från det ska amorteringar dras med 316' kvar som ett verkligt överskott blir+ 360'

Kassaflödet är positivt med likvida medel på i genomsnitt drygt 500'

Föreningen kommer fortsättningsvis att avsätta planerliga medel till fond för yttre underhåll, alltså inte enbart bokföringsmässigt utan avsättning till eget bank konto, minst 30:-- /kvm 80' /år

Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2025-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 64 550 000 | - | - | 64 550 000 |
| Fond, yttre underhåll | 92 050 | - | 92 050 | 184 100 |
| Balanserat resultat | -60 720 | -558 307 | -92 050 | -711 077 |
| Årets resultat | -558 307 | 558 307 | -299 285 | -299 285 |
| Eget kapital | 64 023 023 | 0 | -299 285 | 63 723 737 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -619 027 |
| Årets resultat | -299 285 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -92 050 |
| Totalt | -1 010 363 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -1 010 363 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2025 | 2024 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 579 254 | 2 353 935 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 0 | 150 000 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 579 254 | 2 503 935 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7 | -788 750 | -689 347 |
| Övriga externa kostnader | 8 | -138 386 | -417 154 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -975 132 | -975 132 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 902 267 | -2 081 634 |
| RÖRELSERESULTAT | | 676 986 | 422 301 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | | 4 831 | 6 269 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -981 102 | -986 878 |
| Summa finansiella poster | | -976 271 | -980 609 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -299 285 | -558 307 |
| ÅRETS RESULTAT | | -299 285 | -558 307 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10, 15 | 94 159 736 | 95 134 868 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 94 159 736 | 95 134 868 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 94 159 736 | 95 134 868 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 589 | 12 277 |
| Övriga fordringar | 11 | 803 600 | 573 672 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 133 322 | 156 989 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 941 511 | 742 938 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 88 691 | 54 |
| Summa kassa och bank | | 88 691 | 54 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 030 202 | 742 992 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 95 189 938 | 95 877 860 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 64 550 000 | 64 550 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 184 100 | 92 050 |
| Summa bundet eget kapital | | 64 734 100 | 64 642 050 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -711 077 | -60 720 |
| Årets resultat | | -299 285 | -558 307 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 010 363 | -619 027 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 63 723 737 | 64 023 023 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 30 710 200 | 31 026 800 |
| Summa långfristiga skulder | | 30 710 200 | 31 026 800 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 13, 15 | 316 600 | 316 600 |
| Leverantörsskulder | | 127 059 | 107 521 |
| Skatteskulder | | 119 900 | 131 320 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 192 442 | 272 596 |
| Summa kortfristiga skulder | | 756 001 | 828 037 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 95 189 938 | 95 877 860 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2025 | 2024 |
|---|------------------|--------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 676 986 | 422 301 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 975 132 | 975 132 |
| | 1 652 118 | 1 397 433 |
| Erhållen ränta | 4 831 | 6 269 |
| Erlagd ränta | -981 102 | -986 878 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 675 847 | 416 825 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -80 480 | 2 318 421 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -72 036 | -3 713 914 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 523 331 | -978 668 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -11 104 737 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -11 104 737 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 0 | 31 500 000 |
| Upptagna lån | 0 | 31 660 000 |
| Amortering av lån | -316 600 | -316 600 |
| Förändring av checkräkningskredit | 0 | -50 950 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -316 600 | 11 893 400 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 206 731 | -190 005 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 547 482 | 737 487 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 754 212 | 547 482 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sätöfta Hage är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------------------|--------|
| Stomme och grund | 0,83 % |
| Stamledningar Värme | 2,00 % |
| El | 2,00 % |
| Yttertak | 2,50 % |
| Fasader | 1,67 % |
| Restpost | 1,67 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Latent skatt

Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9.

Transaktionerna innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld om ca 821 tkr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsförening och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

| NOT 2, NETTOOMSÄTTNING | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 893 902 | 1 877 181 |
| Bredband | 75 936 | 68 965 |
| Vatten, moms | 110 120 | 57 870 |
| Kallvatten, moms | 68 437 | 46 515 |
| El, moms | 415 292 | 293 118 |
| Elintäkter laddstolpe moms | 7 480 | 0 |
| Påminnelseavgift | 360 | 60 |
| Pantsättningsavgift | 1 749 | 8 595 |
| Överlåtelseavgift | 5 880 | 1 433 |
| Administrativ avgift | 98 | 196 |
| Öres- och kronutjämning | -0 | 2 |
| Summa | 2 579 254 | 2 353 935 |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|-------------|----------------|
| Övriga intäkter | 0 | 150 000 |
| Summa | 0 | 150 000 |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Gårdkostnader | 19 413 | 698 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 3 095 |
| Serviceavtal | 9 339 | 9 792 |
| Förbrukningsmaterial | 724 | 795 |
| Summa | 29 476 | 14 380 |

| NOT 5, REPARATIONER | 2025 | 2024 |
|----------------------------|--------------|-------------|
| Reparationer | 1 742 | 0 |
| Summa | 1 742 | 0 |

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 395 241 | 335 808 |
| Vatten | 173 903 | 158 412 |
| Sophämtning/renhållning | 66 306 | 63 448 |
| Summa | 635 450 | 557 668 |

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 46 736 | 46 557 |
| Bredband | 75 346 | 70 742 |
| Summa | 122 082 | 117 299 |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 2 214 | 369 |
| Juridiska åtgärder | 0 | 100 000 |
| Inkassokostnader | 1 201 | 2 229 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 19 425 | 20 000 |
| Styrelseomkostnader | 3 335 | 4 169 |
| Fritids och trivselkostnader | 2 562 | 0 |
| Föreningskostnader | 3 563 | 1 700 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 53 022 | 50 869 |
| Överlåtelsekostnad | 5 880 | 1 433 |
| Pantsättningskostnad | 1 176 | 9 168 |
| Administration | 965 | 2 197 |
| Konsultkostnader | 31 244 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 225 020 |
| Summa | 124 587 | 417 154 |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 980 937 | 986 878 |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 165 | 0 |
| Summa | 981 102 | 986 878 |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 96 110 000 | 5 117 625 |
| Årets inköp | 0 | 90 992 375 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 96 110 000 | 96 110 000 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -975 132 | 0 |
| Årets avskrivning | -975 132 | -975 132 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -1 950 264 | -975 132 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 94 159 736 | 95 134 868 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>5 117 625</i> | <i>5 117 625</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 27 128 000 | 23 885 000 |
| Taxeringsvärde mark | 7 636 000 | 6 525 000 |
| Summa | 34 764 000 | 30 410 000 |

| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 135 719 | 11 559 |
| Momsavräkning | 2 360 | 14 685 |
| Transaktionskonto | 239 715 | 312 292 |
| Borgo räntekonto | 425 807 | 235 136 |
| Summa | 803 600 | 573 672 |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader | 3 152 | 3 027 |
| Förutbet försäkr premier | 16 069 | 14 608 |
| Förutbet bredband | 18 396 | 19 454 |
| Förutbet förvaltning | 13 905 | 0 |
| Upplupna intäkter | 81 800 | 119 900 |
| Summa | 133 322 | 156 989 |

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2025-12-31 | Skuld 2025-12-31 | Skuld 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Sparbanken Skåne | 2027-08-10 | 3,75 % | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Sparbanken Skåne | Rörligt | 2,57 % | 21 026 800 | 21 343 400 |
| Summa | | | 31 026 800 | 31 343 400 |
| Varav kortfristig del | | | 316 600 | 316 600 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 443 800 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader | 13 799 | 54 |
| Uppl kostn el | 50 006 | 38 153 |
| Uppl kostnad Extern revisor | 40 000 | 40 000 |
| Förutbet hyror/avgifter | 88 637 | 194 389 |
| Summa | 192 442 | 272 596 |

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 31 660 000 | 31 660 000 |

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höör

Camilla Kehlmeier
Styrelseledamot

Claes Henrik Johan Björner
Ordförande

Erik Johan Eklund
Styrelseledamot

Eva Nielsen Osterman
Styrelseledamot

Kent Vinther Bursell
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.03.2026 09:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 16:07

DOCUMENT ID:

HyeUW5Y9Zx

ENVELOPE ID:

HJgk8-cFq-x-HyeUW5Y9Zx

DOCUMENT NAME:

Brf Sätöfta Hage, 769639-8366 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f87d2b9c4effdf08a8e06abd2059f734339c17cc929517c
dc4ceab8f946ada2a683bea4fefcbd5bdfb7c82820488f9
db44b793c9a616317f45a489aaaff90e0f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. KENT VINTHER BURSELL kentbursell90@hotmail.com |  Signed Authenticated | 19.03.2026 17:26 19.03.2026 16:28 | eID Low | Swedish BankID IP: 77.241.136.89 |
| 2. Erik Johan Eklund erik.j.eklund@gmail.com |  Signed Authenticated | 19.03.2026 19:24 19.03.2026 16:32 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.112.202 |
| 3. Claes Henrik Johan Björner claes.bjorner@hotmail.se |  Signed Authenticated | 19.03.2026 19:33 19.03.2026 19:25 | eID Low | Swedish BankID IP: 81.231.143.238 |
| 4. SONJA EMELY CAMILLA KEHLMEIER camillakehlmeier@hotmail.com |  Signed Authenticated | 20.03.2026 16:28 20.03.2026 16:27 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.191.152.92 |
| 5. EVA CARINA B NIELSEN OSTERMAN eva.osterman58@gmail.com |  Signed Authenticated | 20.03.2026 18:20 20.03.2026 12:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 172.253.192.250 |
| 6. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevisio.n.se |  Signed Authenticated | 21.03.2026 09:26 21.03.2026 09:24 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.223.18.40 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sätöfta Hage
Org.nr 769639-8366

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sätöfta Hage för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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

MAGNUS NYMAN
REVISORER

oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sätöfta Hage för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

MAGNUS NYMAN
REVISORER

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.

Revisorers 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 överträdelser 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.

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.03.2026 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 16:07

DOCUMENT ID:

S1yLWcYq-g

ENVELOPE ID:

B1yUZctc-e-S1yLWcYq-g

DOCUMENT NAME:

Brf Sätöfta Hage revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

672baee26b9c831c7c7ef2f16ba134c06ceaec4b1b2c19

76c5931f634bfa7850b29e01cc0ee03f4193802cc1d4c9

84079a2c0785e4897d7d2a750393a05a56ae

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|------------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. MAGNUS NYMAN | Signed | 21.03.2026 09:29 | eID | Swedish BankID |
| magnus@nymansrevisio n.se | Authenticated | 21.03.2026 09:28 | Low | IP: 83.223.18.40 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed