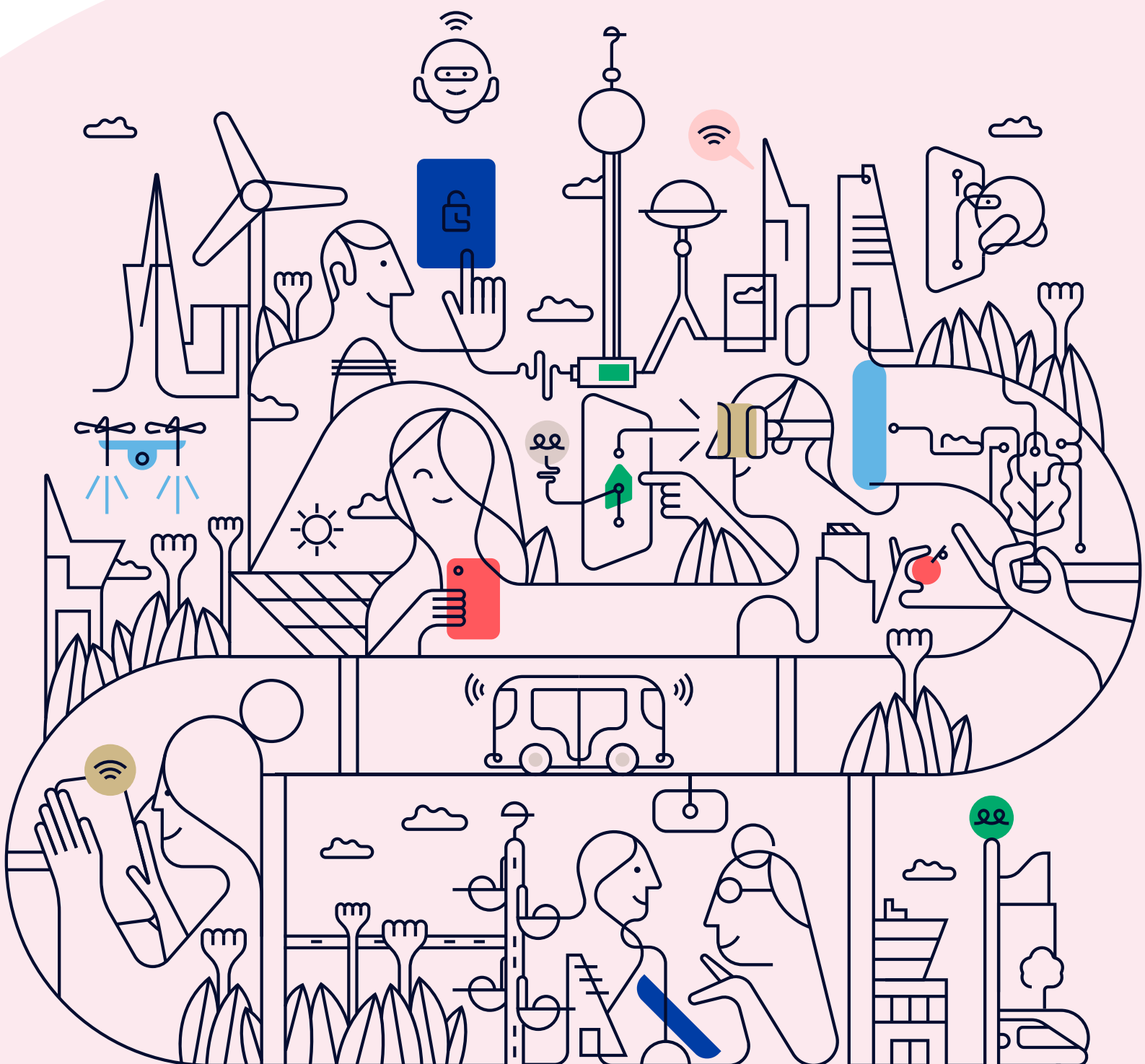




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sättra Torg

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-10 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
Torvsättra 1	2016	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2029-05-31 och avtalet går inte att säga upp. Exploateringskontoret kommer ca 18 månader innan perioden löper ut att skicka ut information om ny avgäld för nästkommande 10-årsperiod.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 5 271 kvm och 2 lokaler om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 346 kvm.

Styrelsens sammansättning

Towe Sävenmark	Ordförande
Armend Shala	Styrelseledamot
Barbro Hellström	Styrelseledamot
Dennis Wase Söderman	Styrelseledamot
Toros Hassan	Styrelseledamot
Diana Gebreslase	Suppleant
Vicky Katsaris	Suppleant

Valberedning

Emilio Åkerblad Katsaris
Yohannes Gebreselase

Firmateckning

Föreningen Brf Sättra Toeg tecknas - förutom av styrelsen - av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Nina Tarmet	Internrevisor	Brf Sättra Torg
Johan Dahl	Auktoriserad revisor	Kvadrat Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-27. Beslut om att anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Bredband & TV	Allente/Bahnhof
Ekonomisk och teknisk förvaltning	SBC
Elhandel	Fortum
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm exirgi
Föreningens lån	SEB
Hissar	Alt-Hiss
IMD	El-system
Lås och nycklar	Byggbeslag Lås & Säkerhet
Parkering	Apcoa
Snöröjning	Silux
Städ	Shala Ab
Tomträttsavgäld	Exploateringskontoret
Vatten, avlopp och avfallshantering	Stockholm Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen ställt ut offertförfrågan gällande trädgårdsskötsel. Nytt avtal väntas tecknas inom kort.

Bygglovsansökan inskickad till Stadsbyggnadskontoret gällande smidestaket runtom gården.

2025 - vattenläcka från tak ner i lägenhet , samt vattenläcka otät röklucka - drivs tillsammans med SBC inom ramen för förlängd garanti mot Peab.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari 2025 förtidsförlängdes 2 av föreningens lån i syfte att reducera exponeringen mot rörlig ränta och därmed begränsa osäkerheten i föreningens räntekostnader: 1 år 2,66% respektive 2 år 2,80%. Amorteringstakt höjdes också i februari från 0,5% till 1% vilket innebär att föreningen nu amortering runt 650.000 kr per år på lånen. En höjning av årsavgifterna om 5 % trädde i kraft den 1 april (årseffekt 3,75%) och från den 1 maj har individuell mätning och debitering (IMD) av varm- och kallvatten införts, vilket ger medlemmarna större möjlighet att påverka sina kostnader och bidra till en mer hållbar vattenanvändning. Momsåterbäring för lokaler betalades ut från Skatteverket och efter SBCs arvode erhöll föreningen strax över 100.000 kr i intäkter. Lån 3 hade villkorsändringsdag 28/12-25 då räntan lades om till från 0,87% till 2,37% på 1 år. Snittränta 2026 kommer uppgå till 2,57%. Sparade medel placeras till största utsträckning i en fastränteplacering hos SBAB - vilket genererar något högre ränteintäkter än ordinarie sparkonto. Föreningen har i nuläget kostnader hänförliga till vattenskador i lägenheter. Åtgärdsarbete har initierats tillsammans med Peab i syfte att hantera de underliggande orsakerna. Hissarna har drivit extra kostnader under 2025 - flertal bommade årlig besiktning vilket inneburit extra reparationskostnader, samt nödtelefonernas uppgradering från 2G till 4G. OVK dyrare än budgeterat då föreningen fick nedslag gällande smutsiga kanaler samt injustering av luftflöden.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

1 juni - Ny firma för städ - Shala Group AB

1 oktober - Apcoa tar över driften av föreningens parkeringar

1 januari - SBC fastighetsrondering reducerad till varannan vecka

1 januari - trädgårdsskötsel via Tingvalla utbrutet ur avtal med SBC (Och Tingvalla är uppsagda)

Övriga uppgifter

Två städdagar anordnades, en till våren och en till hösten. Uppskattat bland grannarna där dagen avslutas med gemensam grillning. Garaget har färdigställts efter att tidigare besiktningsanmärkningar avseende vattensamlingar. Föreningen har upprättat en ny underhållsplan (UHP) som sträcker sig fram till år 2074. Underhållsplanen utgör ett centralt verktyg för den långsiktiga tekniska och ekonomiska planeringen. Föreningen bedriver ett kontinuerligt arbete med förebyggande underhåll enligt UHP och föreningen har vid extra föreningsstämma i september beslutat att anta de nya stadgarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 123 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 736 916	5 501 702	5 537 746	4 948 707
Resultat efter fin. poster	-5 055 529	-7 833 275	-723 581	-1 145 029
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	851 776	737 940	579 810	-
Taxeringsvärde	155 338 000	149 748 000	149 748 000	149 748 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 063	830	830	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	86,2	79	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 641	12 763	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 463	12 763	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	121	132	217	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	98	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	108	122	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	61	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	281	194	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	2,19	2,11	-
Räntekänslighet (%)	12,96	13,94	15	-

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 605 434 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

Årets resultat uppgår till -5 055 529 kronor. Det negativa resultatet förklaras till stor del av föreningens avskrivningar, vilka utgör en bokföringsmässig kostnad och inte innebär någon direkt påverkan på likviditeten.

Under året har föreningen även haft ökade kostnader kopplade till bland annat underhåll, hissar, OVK samt åtgärder relaterade till vattenskador. Kassaflödet från den löpande verksamheten har varit begränsat, vilket gör att styrelsen fortsatt har fokus på kostnadskontroll och långsiktig ekonomisk planering.

För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen under året vidtagit åtgärder i form av justerade årsavgifter, ökad amorteringstakt samt en översyn av lånevillkor och löpande kostnader.

Styrelsen följer utvecklingen noggrant och bedömer sammantaget att föreningen har förutsättningar att möta sina framtida åtaganden och bedriva verksamheten vidare med en stabil ekonomisk grund. Föreningens framtida ekonomiska åtgärder kommer finansieras via avgift samt upptag av nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	247 737 000	-	-	247 737 000
Upplåtelseavgifter	71 768 000	-	-	71 768 000
Fond, yttre underhåll	737 940	-44 294	158 130	851 776
Balanserat resultat	-4 481 622	-7 788 981	-158 130	-12 428 733
Årets resultat	-7 833 275	7 833 275	-5 055 529	-5 055 529
Eget kapital	307 928 043	0	-5 055 529	302 872 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 270 603
Årets resultat	-5 055 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-158 130
Totalt	-17 484 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	212 289
Balanseras i ny räkning	-17 271 973

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 736 915	5 501 702
Övriga rörelseintäkter	3	37 680	97 145
Summa rörelseintäkter		5 774 595	5 598 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 355 345	-3 181 947
Övriga externa kostnader	9	-464 472	-381 253
Personalkostnader	10	-151 654	-130 651
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 488 884	-8 486 953
Summa rörelsekostnader		-9 460 355	-12 180 803
RÖRELSERESULTAT		-3 685 760	-6 581 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92 984	227 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 462 753	-1 479 180
Summa finansiella poster		-1 369 769	-1 251 319
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 055 529	-7 833 275
ÅRETS RESULTAT		-5 055 529	-7 833 275

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	364 765 727	370 242 227
Maskiner och inventarier	13	111 411	123 795
Summa materiella anläggningstillgångar		364 877 138	370 366 022
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		364 877 138	370 366 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		186 516	51 039
Övriga fordringar	14	568 147	1 073 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	389 270	305 648
Summa kortfristiga fordringar		1 143 934	1 430 326
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 763 658	4 745 428
Summa kassa och bank		4 763 658	4 745 428
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 907 592	6 175 754
SUMMA TILLGÅNGAR		370 784 730	376 541 776

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		319 505 000	319 505 000
Fond för yttre underhåll		851 776	737 940
Summa bundet eget kapital		320 356 776	320 242 940
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 428 733	-4 481 622
Årets resultat		-5 055 529	-7 833 275
Summa ansamlad förlust		-17 484 262	-12 314 897
SUMMA EGET KAPITAL		302 872 514	307 928 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 976 496	0
Summa långfristiga skulder		21 976 496	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	44 653 064	67 275 000
Leverantörsskulder		212 060	363 819
Skatteskulder		40 860	54 960
Övriga kortfristiga skulder		64 244	66 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	965 491	853 709
Summa kortfristiga skulder		45 935 719	68 613 732
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		370 784 730	376 541 776

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 685 760	-6 581 957
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 488 884	8 486 953
	1 803 124	1 904 996
Erhållen ränta	20 366	227 861
Erlagd ränta	-1 461 021	-1 559 384
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	362 469	573 474
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-260 808	166 956
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 809	594 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 851	1 335 308
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-123 795
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-123 795
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-645 440	-373 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-645 440	-373 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-601 589	837 764
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 694 153	4 856 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 092 564	5 694 153

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sättra Torg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	0,83 - 5,00 %
Installationer	10,00 %

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.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har en latent skatteskuld som realiseras om fastigheten avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheten värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0.

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	4 536 574	4 372 516
Hysesintäkter lokaler, moms	196 044	193 008
Deb. fastighetsskatt, moms	13 392	10 992
Intäkt parkeringsbolag, moms	248 473	293 811
Hyses- och avgiftsrabatt	-1 120	0
Kallvatten, moms	61 197	0
Varmvatten, moms	179 068	0
El, moms	348 163	521 224
Elintäkter laddstolpe moms	11 237	8 529
Påminnelseavgift	960	1 227
Dröjsmålsränta	0	359
Pantsättningsavgift	9 996	4 011
Överlåtelseavgift	14 700	4 299
Administrativ avgift, moms	196	49
Administrativ avgift	1 421	686
Andrahandsuthyrning	67 572	38 718
Övriga fakturerade kostnader moms	0	49
Vidarefakturerade kostnader	0	1 788
Vidarefakturerade kostnader, moms	49 047	50 440
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Summa	5 736 915	5 501 702

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	37 680	97 145
Summa	37 680	97 145

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	125 461	124 154
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 316	4 475
Fastighetsskötsel gård enl avtal	80 290	77 029
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 779	4 196
Larm och bevakning	52 481	22 879
Städning enligt avtal	167 429	117 591
Städning utöver avtal	0	10 845
Besiktningar	14 000	0
Hissbesiktning	22 425	0
Brandskydd	9 647	23 479
Bevakning	6 967	6 585
Myndighetstillsyn	3 625	0
Gårdkostnader	11 676	9 252
Gemensamma utrymmen	6 184	182
Snöröjning/sandning	14 235	40 165
Serviceavtal	53 171	90 813
Serviceavtal, hissar	33 082	0
Förbrukningsmaterial	931	0
Summa	632 701	531 644

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 336	109 242
Trapphus/port/entr	3 530	11 057
Dörrar och lås/porttele	62 220	29 865
VVS	50 462	20 238
Värmeanläggning/undercentral	3 951	12 996
Ventilation	40 683	56 468
Elinstallationer	7 548	36 990
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 827
Hissar	120 187	56 836
Garage/parkering	15 625	0
Vattenskada	140 177	59 807
Summa	450 719	397 327

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	212 289	0
Lokaler	0	40 352
Garage/parkering	0	3 942
Summa	212 289	44 294

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	514 679	515 814
Uppvärmning	578 312	641 167
Vatten	275 192	322 603
Sophämtning/renhållning	98 506	101 508
Summa	1 466 689	1 581 092

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 199	69 111
Tomträttsavgäld	280 900	280 900
Kabel-TV	123 459	29 370
Bredband	90 009	220 728
Fastighetsskatt	13 380	27 480
Summa	592 947	627 589

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	10 699	23 800
Juridiska åtgärder	19 120	0
Inkassokostnader	3 515	0
Revisionsarvoden extern revisor	53 999	33 889
Styrelseomkostnader	1 800	1 074
Fritids och trivselkostnader	0	1 299
Föreningskostnader	22 869	2 000
Förvaltningsarvode enl avtal	161 593	170 529
Överlåtelsekostnad	21 856	6 018
Pantsättningskostnad	14 558	6 015
Övriga förvaltningsarvoden	43 110	47 710
Administration	16 607	28 598
Konsultkostnader	85 594	52 391
Vidarefakturerade kostnader	1 222	0
Bostadsrätterna Sverige	7 930	7 930
Summa	464 472	381 253

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	115 400	99 500
Arbetsgivaravgifter	36 254	31 151
Summa	151 654	130 651

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 462 628	1 479 075
Dröjsmålsränta	125	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	105
Summa	1 462 753	1 479 180

NOT 12, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	388 596 966	388 596 966
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	388 596 966	388 596 966
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 354 739	-9 867 786
Årets avskrivning	-5 476 500	-8 486 953
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 831 239	-18 354 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	364 765 727	370 242 227
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 194 000	120 586 000
Taxeringsvärde mark	26 144 000	29 162 000
Summa	155 338 000	149 748 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 795	0
Årets inköp	0	123 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 795	123 795
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-12 384	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 384	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 411	123 795

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	137 395	107 944
Skattefordringar	0	16 970
Momsavräkning	101 846	0
Transaktionskonto	327 703	911 715
Borgo räntekonto	1 203	37 010
Summa	568 147	1 073 639

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	27 190	16 540
Förutbet försäkr premier	85 061	77 328
Förutbet kabel-TV	30 664	31 467
Förutbet tomträttsavgäld	70 225	70 225
Förutbet bredband	7 215	10 644
Upplupna intäkter	96 297	99 444
Upplupna ränteintäkter	72 618	0
Summa	389 270	305 648

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,37 %	22 228 064	22 425 000
SEB	2026-02-28	2,66 %	22 200 748	22 425 000
SEB	2027-02-28	2,80 %	22 200 748	22 425 000
Summa			66 629 560	67 275 000
Varav kortfristig del			44 653 064	67 275 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 265 800 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	0	795
Uppl kostn el	64 822	60 353
Uppl kostnad Värme	75 812	81 703
Uppl kostnad Extern revisor	40 000	25 000
Uppl kostn räntor	16 644	14 912
Uppl kostn vatten	49 130	44 163
Uppl kostnad Sophämtning	22 374	22 005
Uppl kostnad arvoden	118 400	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	37 201	31 420
Förutbet hyror/avgifter	541 108	473 358
Summa	965 491	853 709

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För år 2026 planeras genomförande av stamspolning samt anpassningar inför nya krav på fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningar från 1/1-2027. Extra inspektion av rör i kök utifrån vattenskador som uppkommit på liknande sätt. Efter en första bedömning ser installationen inte ut att hålla Säker Vatten standard och föreningen arbetar aktivt med frågan gentemot Peab. Föreningen har under 2026 erhållit återvunnen moms där beräkningen av föreningens momsnyckel baserades på omsättning istället för yta.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2026-01-01 med 10%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-25.

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

Stockholm

Towe Sävenmark
Ordförande

Armend Shala
Styrelseledamot

Barbro Hellström
Styrelseledamot

Dennis Wase Söderman
Styrelseledamot

Toros Hassan
Styrelseledamot

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

Kvadrat Revision AB
Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Nina Tarmet
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 08:59

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 10:17

DOCUMENT ID:

S1xf79drgzl

ENVELOPE ID:

r1MQ9uHgMl-S1xf79drgzl

DOCUMENT NAME:

Brf Sättra Torg, 769631-7820 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

200ade21cd98a81970f74f781dbf139f12c3f151f1bc962
82ba4ea8abb2befd65ee13ceddc05efffb2cbb8ff7702124
b283fc864b77e5b9dd817d92dd9e2f9df

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. TOROS BERGMAN toros_h@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 10:26 28.05.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.151.8
2. DENNIS WASE SÖDERMAN rekaan89@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 12:36 28.05.2026 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.95.179
3. ARMEND SHALA mendi_22@msn.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 13:09 28.05.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.171
4. Barbro Elisabeth Hellström barbro.hallstrom63@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2026 00:59 30.05.2026 00:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.113.249
5. TOWE SÄVENMARK towe.savenmark@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 07:52 01.06.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.150.19
6. Nina Andrea Tarmet n.tarmet@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:33 01.06.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.90
7. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 08:59 01.06.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.200.55

* 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 Sättra Torg

Org.nr 769631-7820

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sättra Torg för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sättra Torgs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sättra Torg enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 våra 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sättra Torg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sättra Torg enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kvadrat Revision AB

Johan Dahl

Auktoriserad revisor

Nina Tarmet

Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 13:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 10:17

DOCUMENT ID:

SyX7c_rgfl

ENVELOPE ID:

ryzmcOHxMe-SyX7c_rgfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sättra Torg

2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

598438083e0490998cbbcc976d98584d7558aa9ba7e18

cec9738c1fa9cba50d1e0e77b14b6ecf8fc8602f5e219b8

0329ed970a56f4c2a433df6ca99ee07ffbb7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Johan Olof Magnusson Dahl johan.dahl@kvadratrevision.se	Signed Authenticated	01.06.2026 08:59 01.06.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.200.55
2. Nina Andrea Tarmet n.tarmet@gmail.com	Signed Authenticated	01.06.2026 13:15 01.06.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.159.90

* 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