

# Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

| <b>Innehållsförteckning</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse      | 2           |
| Resultaträkning             | 8           |
| Balansräkning               | 9           |
| Noter                       | 11          |
| Underskrifter               | 17          |

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Sättra Äng, organisationsnummer 716418-6442, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Allmänt om verksamheten

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Brottaren 1, Orienteraren 1, Orienteraren 2 och Höjdhopparen 1 i Danderyds kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1951 och 1956.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 25 644 kvm. Taxeringsvärdet är 362 998 tkr, varav byggnadsvärdet är 184 651 tkr och markvärdet 178 347 tkr. Föreningen förvärvade fastigheterna 2005.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdeskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Den momsregistrerade lokalytan ger en avdragsrätt på 4,7 % på gemensamma inköp och kostnader.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

| Kategori               | Antal objekt | Total yta (kvm) |
|------------------------|--------------|-----------------|
| Bostäder               | 252          | 14 653          |
| Lokaler (inkl. förråd) | 35           | 866             |
| Garage                 | 28           |                 |
| Bilplatser             | 14           |                 |

Föreningen har 3 kommersiella lokaler, samtliga upplåtna med hyresrätt. Övriga lokaler avser förråd, lager och föreningslokal.

### Fastighetsadresser

Sättraängsvägen 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148 och 150

Ugglebacken 1, 3, 5, 7, och 9

### Förvaltning

Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av Delagott Förvaltning. Den löpande driften sköts av Delagotts fastighetsskötare. Förvaltaren företräder föreningen i direktkontakter med enskilda medlemmar, hyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för erforderliga besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten. Trappstädning har enligt avtal skötts av Cleanfresh AB. För markskötsel inklusive vinterunderhåll anlitar föreningen Habitek.

## Organisation

---

Vid stämman den 31 maj 2022 valdes följande styrelse, vilken konstituerades vid styrelsemöte den 2 juni.

### **Ordinarie styrelseledamöter**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Theresa Ryberg  | Ledamot, vald till 2024, ordförande      |
| Mats Fredholm   | Ledamot, vald till 2023, ekonomiansvarig |
| Antonia Nilsson | Ledamot, vald till 2024                  |
| Gabriel Mirza   | Suppleant, vald till 2023                |

Ledamöterna Johan Alvarsson Ligeza, vice ordförande, och Carina Erlandsson, sekreterare, är tidigare valda till 2023.

Vid stämman valdes även till följande uppdrag:

### **Revisorer**

BoRevision AB, som i sin tur utser Erik Davidsson till ordinarie revisor med Joakim Häll som revisorssuppleant.

### **Valberedning**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Marcus Helgesson   | Ledamot, sammankallande, Lämnade pga flytt i november 2022. |
| Ebba Sköldenberg   | Ledamot   |
| Ann-Katrin Behrenz | Ledamot   |

### **Stämman beslutade även om arvoden:**

För styrelsen fördelas 7 prisbasbelopp. Valberedningen erhåller vardera 5 000 kr.

### **Firmateckning**

Föreningens firma har under 2022 tecknats av styrelsen i Brf Sättra Äng, två ledamöter i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

---

### Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 31 maj 2022 under ledning av Marie Bergman, Delagott. Stämman var pga av rådande smittläge digital med möjlighet till poströstning. Förutom sedvanliga ärenden behandlades styrelsens propositioner; uppdrag om kollektiv mätning av hushållsel samt stadgeändring gällande sotning, denna drog dock styrelsen tillbaka efter diskussion vid mötet.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 324 medlemmar och 20 bostadsrättslägenheter har överlåtit. Föreningen har upplåtit en lägenhet och hade vid årsskiftet 10 hyreslägenheter kvar.

### Styrelsearbete

Styrelsens sammanträden hålls sedan i oktober i egen lokal på Sättraängsvägen 134. Genom att styrelsen har en egen lokal blockeras varken föreningslokalen eller gymmet.

Förutom ordinarie styrelsearbete ser styrelsen som en viktig uppgift att hålla medlemmarna välinformerade. Nyhetsbrev publiceras regelbundet på hemsidan samt via en app som kan laddas ner till smartphone. Ca ett Nyhetsbrev publiceras per månad och därutöver informeras vid behov via app och hemsida. För att också ge möjlighet till dialog med styrelsen inbjöds till informationsträffar i maj och i november.

Styrelsens arbete har under 2022 fortsatt att präglas av att komma tillrätta med värmesystemet. Då det visat sig att befintliga borrhåll inte varit tillräckligt för att ge acceptabel värme har nya tillkommit på både Gula och Röda sidan. Arbete pågår också alltjämt för att få ner ljudnivån på återladdningsstationen på Röda sidan. Under den kallaste tiden har olja kompletterat på Röda sidan men styrelsen har en förhoppning att kunna minska oljebehovet genom att borrhålen successivt värms upp. Gällande övrig energieffektivisering är t ex isolering av vindar på Röda sidan beslutad.

För både trivsel och trygghet har föreningen satt upp extra utomhusbelysning, dels på vissa fasader och dels mindre lyktstolpar.

Lördagen den 27 augusti hade den nyvalda styrelsen en heldags kick-off på Bergendal i Sollentuna. En givande dag då styrelsen, av Mats Frosteman, VD Delagott och Mikael Nyström, förvaltare, fick en ordentlig genomgång, utförlig information och kunskap om föreningen och hur bedriva effektivt styrelsearbete.

Föreningens gym i anslutning till föreningslokalen fungerar väl och erbjuder medlemmarna medlemskap och träning till låg avgift. Gamla panncentralen UGGLEBACKEN 1 är ombyggd till fem 1-rumslägenheter. Ombyggnad pågår av gamla förskolelokalen Sättraängsvägen till en större lägenhet. Byggrätten för gamla förskolan såldes för 2,5 miljoner kr.

Att godkänna nya medlemmar vid lägenhetsöverlåtelser samt andrahandsuthyrning ingår också i styrelsens ansvar. Det dagliga arbetet sköts annars av förvaltaren Delagott med Mikael Nyström, som tar fram beslutsunderlag till styrelsen, samt av fastighetsskötare Pär Lindau.

## Styrelsens kommentarer

---

Föreningen visar ett underskott på 5 603 965 kr. Sedan 2014 tillämpar föreningen linjär avskrivning vilket innebär att avskrivningen görs med lika stora belopp årligen över en bestämd nyttjandeperiod.

Föreningen har som målsättning att amortera fastigheternas lån i takt med att hyreslägenheter avyttras. Under 2022 gjordes ingen amortering.

Styrelsen har som målsättning att Brf Sättra Äng ska fortsätta att vara en stabil förening och de boende ska erbjudas ett trivsamt boende i en naturnära miljö.

Avseende månadsavgifter meddelade styrelsen medlemmarna att inga avgifter skulle höjas 2023. Dock såg styrelsen sig tvingade att så sent som i december revidera denna uppgift då ekonomin globalt, nationellt och lokalt svajade betänkligt. Årsavgiften höjdes fr o m januari 2023 med 5%, första höjning sedan 2013. Föreningens lån är på 7 897 kr/kvm

Några viktiga nyckeltal som visar hur föreningen mår är soliditet och kassalikviditet. Föreningen visar en soliditet på 57 %, samt kassalikviditet på 2 vilket påvisar att föreningen är stabil. Styrelsen fortsätter arbetet med att se över kostnader samt omförhandla serviceavtal.

## Flerårsöversikt

|  | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|--|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 12 512  | 12 746  | 12 758  | 13 085  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 604  | -1 671  | -1 118  | -1 338  |
| Soliditet <sup>1</sup> , %             | 57      | 58      | 57      | 59      |
| Rörelseresultat, tkr                   | -4 038  | -1 116  | -476    | -644    |
| Balansomslutning, tkr                  | 297 019 | 296 261 | 294 626 | 284 386 |
| Fond för yttre underhåll               | 11 010  | 8 830   | 6 650   | 4 470   |
| Kassalikviditet, %                     | 2       | 3       | 3       | 2       |
| <b>Föreningen, kr</b>                  |         |         |         |         |
| Elkostnad/kvm totalyta                 | 121     | 126     | 103     | 122     |
| Värmekostnad/kvm totalyta              | 51      | 19      | 37      | 6       |
| Vattenkostnad/kvm totalyta             | 35      | 36      | 35      | 32      |
| Räntekostnad/kvm totalyta              | 101     | 36      | 41      | 44      |
| Skuld/kvm totalyta                     | 7 897   | 7 893   | 7 893   | 7 249   |
| Taxeringsvärde/kvm totalyta            | 23 391  | 18 486  | 18 486  | 18 486  |
| Snittränta, %                          | 1.84    | 0.41    | 0.42    | 0.54    |
| <b>Bostadsrätten, kr</b>               |         |         |         |         |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta          | 739     | 736     | 742     | 743     |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytuppgifter, 14 653 kvm bostäder och 866kvm lokaler vilket blir 15 519 kvm totalyta (15 526).

## Förändringar i eget kapital

|  | Insatser           | Upplåtelseavgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 179 915 163        | 30 575 497         | 8 830 346                | -46 795 976         | -1 671 419        |
| <i>Resultatdisposition enligt stämman:</i> |                    |                    |                          |                     |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll       |                    |                    | 2 180 000                | -2 180 000          |                   |
| Balanseras i ny räkning                    |                    |                    |                          | -1 671 419          | 1 671 419         |
| Upplåtelse av ny bostadsrätt               | 1 319 448          | 3 680 552          |                          |                     |                   |
| Årets resultat                             |                    |                    |                          |                     | -5 603 965        |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>181 234 611</b> | <b>34 256 049</b>  | <b>11 010 346</b>        | <b>-50 647 395</b>  | <b>-5 603 965</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -50 647 395        |
| Årets resultat      | -5 603 965         |
| <b>Totalt</b>       | <b>-56 251 360</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 247 000            |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll                       | -1 243 000         |
| Balanseras i ny räkning   | -55 255 360        |
| <b>Totalt</b>   | <b>-56 251 360</b> |

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|  | Not | 2022               | 2021               |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 12 512 274         | 12 746 159         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 201 915            | 0                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                     |     | <b>12 714 189</b>  | <b>12 746 159</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                    |                    |
| Operativ drift och underhåll                     | 4   |                    |                    |
|  | 5   | -11 114 320        | -8 377 455         |
| Administration och förvaltning                   | 6   | -1 143 089         | -1 081 135         |
| Personalkostnader                                | 7   | -448 743           | -508 876           |
| Avskrivningar                                    |     | -4 046 426         | -3 894 880         |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-16 752 578</b> | <b>-13 862 346</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>-4 038 389</b>  | <b>-1 116 187</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 3 364              | 0                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -1 568 940         | -555 232           |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                  |     | <b>-1 565 576</b>  | <b>-555 232</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>-5 603 965</b>  | <b>-1 671 419</b>  |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>-5 603 965</b>  | <b>-1 671 419</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>-5 603 965</b>  | <b>-1 671 419</b>  |



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 8   | 288 003 825        | 286 409 365        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 9   | 2 541 425          | 2 627 458          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>290 545 250</b> | <b>289 036 823</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>290 545 250</b> | <b>289 036 823</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |     | 290 157            | 336 241            |
| Övriga fordringar                             |     | 147 097            | 9 309              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 442 379            | 415 307            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>879 633</b>     | <b>760 857</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 5 704 296          | 6 463 234          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>5 704 296</b>   | <b>6 463 234</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>6 583 929</b>   | <b>7 224 091</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>297 129 179</b> | <b>296 260 914</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Kapitaltillskott                             |     | 215 490 660        | 210 490 660        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 11 010 346         | 8 830 346          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>226 501 006</b> | <b>219 321 006</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -50 647 395        | -46 795 976        |
| Årets resultat                               |     | -5 603 965         | -1 671 419         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-56 251 360</b> | <b>-48 467 395</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>170 249 646</b> | <b>170 853 611</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 112 547 000        | 45 547 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>112 547 000</b> | <b>45 547 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 10 000 000         | 77 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 123 514          | 1 169 810          |
| Övriga skulder                               |     | 82 380             | 76 015             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 2 126 639          | 1 614 478          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>14 332 533</b>  | <b>79 860 303</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>297 129 179</b> | <b>296 260 914</b> |

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

---

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

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

Fordringar tar upp de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

### **Materiella Anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,72% av anskaffningsvärdet.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|----------------------------|------------------------|
| Inventarier                | 10 år                  |
| Värmepumpar                | 20 år                  |

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efteravräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsskatt motsvarande 1 519 kr per lägenhet, samtfastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egnamedlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 229 mkr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 50 mkr som skulle aktualiseras om föreningen sålde fastigheten. Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid, värderas denna skatteskuld till 0.

| <b>Not 2. Nettoomsättning</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Årsavgifter</b>            |                   |                   |
| Bostäder                      | 10 828 240        | 10 689 991        |
| <b>Hysesintäkter</b>          |                   |                   |
| Bostäder                      | 690 519           | 748 161           |
| Lokaler                       | 318 915           | 659 620           |
| Förråd                        | 78 639            | 82 608            |
| Garage och p-platser          | 172 466           | 170 909           |
| Bredband                      | 376 464           | 367 633           |
|                               | <b>1 637 003</b>  | <b>2 028 931</b>  |
| <b>Övriga intäkter</b>        |                   |                   |
| Avgift andrahandsupplåtelse   | 12 431            | 9 044             |
| Övriga intäkter               | 34 601            | 18 193            |
|                               | <b>47 032</b>     | <b>27 237</b>     |
| <b>Totalt nettoomsättning</b> | <b>12 512 275</b> | <b>12 746 159</b> |

| <b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>                     | <b>2022</b>    | <b>2021</b> |
|--|----------------|-------------|
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                            |                |             |
| Övriga ersättningar och intäkter                         | 201 915        | 0           |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>                     | <b>201 915</b> | <b>0</b>    |
| Övriga rörelseintäkter avser en återbetalning från E.ON. |                |             |

| <b>Not 4. Anställda</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda  | 0           | 1           |

**Not 5. Operativ drift och underhåll**

**2022**

**2021**

**Taxebundna kostnader**

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel      | 1 882 616        | 1 949 129        |
| Uppvärmning       | 791 041          | 293 234          |
| Vatten och avlopp | 536 185          | 565 543          |
| Sophämtning       | 688 112          | 626 548          |
|                   | <b>3 897 955</b> | <b>3 434 453</b> |

**Köpta tjänster**

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel    | 365 074          | 359 750          |
| Fastighetsstäd      | 546 727          | 766 968          |
| Trädgårdsskötsel    | 854 865          | 569 756          |
| Snöröjning/sandning | 283 011          | 296 568          |
| Bevakningskostnader | 40 332           | 25 311           |
|                     | <b>2 090 009</b> | <b>2 018 354</b> |

**Distribuerade servicetjänster**

|          |         |         |
|----------|---------|---------|
| Bredband | 699 902 | 701 517 |
|----------|---------|---------|

**Övriga driftkostnader**

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring             | 214 066          | 196 507        |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 461 249          | 419 064        |
| Övriga driftkostnader            | 431 932          | 273 355        |
|                                  | <b>1 107 247</b> | <b>888 926</b> |

**Reparationer**

|                       |                  |                |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Reparationer          | 736 014          | 669 900        |
| Hiss                  | 153 318          | 137 415        |
| VVS                   | 231 333          | 126 252        |
| Ventilation           | 63 465           | 0              |
| Skador/klotter        | 4 283            | 0              |
| Vattenskada           | 860 055          | 0              |
| Sjävrisk vattenskador | 21 436           | 27 433         |
|                       | <b>2 069 904</b> | <b>961 000</b> |

**Underhåll**

|           |           |         |
|-----------|-----------|---------|
| Underhåll | 1 249 304 | 373 204 |
|-----------|-----------|---------|

**Totalt operativ drift och underhåll**

**11 114 320**

**8 377 455**

| <b>Not 6. Administration och förvaltning</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                 |                  |                  |
| Arvode ekonomisk förvaltning                 | 247 992          | 259 736          |
| <b>Teknisk förvaltning</b>                   |                  |                  |
| Arvode teknisk förvaltning                   | 454 526          | 559 800          |
| Konsultarvode                                | 349 645          | 146 134          |
| Juridiska arvoden                            | 55 817           | 81 715           |
|  | <b>859 988</b>   | <b>787 649</b>   |
| <b>Revision</b>                              |                  |                  |
| Revisionsarvode                              | 35 110           | 33 750           |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b> | <b>1 143 089</b> | <b>1 081 135</b> |

| <b>Not 7. Personalkostnader</b>  | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Styrelsen</b>                 |                |                |
| Arvode styrelse och valberedning | 348 101        | 353 201        |
| Sociala kostnader                | 100 642        | 106 977        |
|                                  | <b>448 743</b> | <b>460 178</b> |
| <b>Övrig intern förvaltning</b>  |                |                |
| Arvode vicevärd                  | 0              | 48 507         |
| Övriga personalkostnader         | 0              | 191            |
|                                  | <b>0</b>       | <b>48 698</b>  |
| <b>Totalt personalkostnader</b>  | <b>448 743</b> | <b>508 876</b> |

| <b>Not 8. Byggnader och mark</b>       | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Anskaffningsvärde byggnad              | 220 031 565        | 211 260 761        |
| Anskaffningsvärde mark                 | 105 600 000        | 105 600 000        |
| Inköp                                  | 5 474 609          | 8 770 804          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>331 106 174</b> | <b>325 631 565</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                 | - 39 222 200       | - 35 485 572       |
| Årets avskrivningar                    | - 3 880 149        | - 3 736 628        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-43 102 349</b> | <b>-39 222 200</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>288 003 825</b> | <b>286 409 365</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader               | 184 651 000        | 153 346 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 178 347 000        | 133 669 000        |
|  | <b>362 998 000</b> | <b>287 015 000</b> |

**Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**

|  | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                  |                  |
| Ingående anskaffningsvärden            | 3 238 403        | 3 149 961        |
| Inköp                                  | 80 244           | 88 442           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>3 318 647</b> | <b>3 238 403</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>      |                  |                  |
| Ingående avskrivningar                 | - 610 945        | - 452 693        |
| Årets avskrivningar                    | - 166 277        | - 158 252        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-777 222</b>  | <b>-610 945</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>2 541 425</b> | <b>2 627 458</b> |

**Not 10. Skulder till kreditinstitut**

|  | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Belopp<br>2022-12-31 | Belopp<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordea   | 2025-10-15               | 0,690 %                 | 32 010 000           | 32 010 000           |
| Nordea   | 2025-11-19               | 0,690 %                 | 13 537 000           | 13 537 000           |
| Nordea   | 2024-05-15               | 2,445 %                 | 67 000 000           | 67 000 000           |
| Nordea   | 2023-09-21               | 3,008 %                 | 10 000 000           | 10 000 000           |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>122 547 000</b>   | <b>122 547 000</b>   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -10 000 000          | -77 000 000          |
|  |                          |                         | <b>112 547 000</b>   | <b>45 547 000</b>    |

**Not 11. Ställda säkerheter**

|                      | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 139 300 000        | 139 300 000        |
| <b>Summa:</b>        | <b>139 300 000</b> | <b>139 300 000</b> |



# Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

---

Theresa Ryberg

---

Carina Erlandsson

---

Johan Alvarsson

---

Mats Fredholm

---

Antonia Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur -

BoRevision AB

---

Erik Davidsson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2023 18:00

SENT BY OWNER:

Robin Yttring · 15.05.2023 14:40

DOCUMENT ID:

ryn70okB2

ENVELOPE ID:

Hk37dskBh-ryn70okB2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Sätra Äng.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| <b>MATS FREDHOLM</b><br>mats.fredholm@hotmail.com                          | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 14:49<br>15.05.2023 14:45 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1961/04/13)<br>IP: 62.65.27.2     |
| <b>CARINA ERLANDSSON</b><br>carina.erlandsson@brfsatraang.se               | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 15:04<br>15.05.2023 14:54 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1956/07/30)<br>IP: 98.128.229.38  |
| <b>ANTONIA NILSSON</b><br>antonia.nilsson@brfsatraang.se                   | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 15:31<br>15.05.2023 15:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/05/10)<br>IP: 213.67.77.41   |
| <b>Johan Alvarsson Ligeza</b><br>johan.alvarsson@brfsatraang.se            | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 18:35<br>15.05.2023 18:27 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1980/03/02)<br>IP: 31.208.184.158 |
| <b>Theresa Ryberg Mousinho Figueiredo</b><br>theresa.ryberg@brfsatraang.se | Signed<br>Authenticated | 15.05.2023 19:01<br>15.05.2023 18:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1982/09/26)<br>IP: 213.67.63.225  |
| <b>ERIK DAVIDSSON</b><br>erik.davidsson@borevision.se                      | Signed<br>Authenticated | 16.05.2023 18:00<br>15.05.2023 20:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1962/06/23)<br>IP: 176.10.144.14  |

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

## 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