

Kallelse till årsstämma i Brf Sätträ Äng den 4 juni 2025 kl. 19:00

Plats: Restaurang Pellegrini, Sätträängsvägen 134

Komplett årsredovisning inklusive revisionsberättelse samt övriga bilagor finns tillgänglig på föreningens hemsida och i tryckt form vid stämman.

Förslag dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Val av två rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Fastställande av röstlängd
9. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
10. Föredragning av styrelsens årsredovisning
11. Föredragning av revisorns berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
13. Beslut om resultatdisposition
14. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och valberedning för nästkommande verksamhetsår
16. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Val av revisorer och revisorssuppleanter
19. Val av valberedning
20. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38
 - a) Proposition från styrelsen, beslut om stadgeändring § 4, bilaga 1
 - b) Proposition från styrelsen, fastställande av nya andelstal, bilaga 2

- a) Motion från Szymanski om kriminella personer
- b) Motion från Fredholm/Ryberg om Loggboken
- c) Motion från Fredholm om P-platser
- d) Motion från Fredholm om tvättstugor
- e) Motion från Fredholm om utemiljö
- f) Motion från Berthelsen om bom

21. Stämmans avslutande

Brf Sättra Äng

Årsredovisning 2024

Brf Sättra Äng

Org.nr: 716418-6442

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Sättra Äng, organisationsnummer 716418-6442, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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

Förvaltningen har enligt avtal skötts av Delagott Förvaltning. Teknisk förvaltning av Mikael Nyström, ekonomisk förvaltning av Robin Yttring samt den löpande driften av fastighetsskötare Pär Lindau. Förvaltaren företräder föreningen i direktkontakter med medlemmar, hyresgäster, entreprenörer, företag och myndigheter. Förvaltaren svarar också för besiktningar av lägenheter, uthyrda lokaler samt utförda entreprenadarbeten.

Trappstädningen sköts av Cleanfresh AB, trädgårdsunderhållet av Stinas Trädgård och vinterunderhållet av Kasama.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterades 2024 och sträcker sig till 2059.

Organisation

Vid stämman den 18 juni 2024 valdes följande styrelse:

Ordinarie styrelseledamöter

Astrid Hellberg 2 år

Christian Quist 2 år

Suppleant

Hanna Wessling 1 år

Ledamöterna Carina Erlandsson och Gabriel Mirza är sedan tidigare valda till 2025. Styrelsen konstituerade sig direkt i anslutning till stämman enligt följande:

Ordförande Carina Erlandsson

Vice ordförande Astrid Hellberg

Sekreterare Astrid Hellberg

Vid stämman valdes även till följande uppdrag:

Revisorer

Ordinarie revisor William Lindström, Kungsbron Borevision AB, och som revisorssuppleant Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning

Theresa Ryberg M. Figueiredo, sammankallande, omval

Ann-Katrin Behrenz, ledamot, omval

Ebba Sköldenberg, ledamot, omval

Mats Fredholm, ledamot, nyval

Stämman beslutade även om arvoden:

För styrelsen fördelas 6 prisbasbelopp. Valberedningens ledamöter erhåller vardera 6 200 kr.

Firmateckning

Föreningens firma har under 2024 tecknats av styrelsen i Brf Sättra Äng, två ledamöter i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie stämma hölls den 18 juni 2024 på Församlingens Hus, Danderyd, under ledning av Hanna Bocander, Danderyd. Förvaltare Mikael Nyström, Delagott, deltog på stämman för att hålla sig informerad samt svara på eventuella frågor.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 323 medlemmar och 22 bostadsrättslägenheter har överlåtit. Föreningen hade vid årsskiftet 9 hyreslägenheter kvar, en lägenhet uppsagd i december 2024.

Styrelsearbetet

År 2024 inleddes med det första styrelsemötet den 10 januari. Under året har styrelsen haft 13 protokollförda möten. Den 28 februari träffades styrelsen för diskussion kring villkoren för uthyrning av restauranglokalen.

Den 8 mars lämnade styrelsesuppleanten Daniel Häggkvist styrelsen på egen begäran.

Den 1 juli träffade delar av styrelsen restauratörer för att skriva hyresavtal fr o m detta datum för restauranglokalen.

Styrelsens årliga heldags kick-off hölls lördagen den 7 september, även denna gång på Carina Erlandssons lantställe på Skärmaräng, Värmdö. Denna aktivitet är meningsfull och viktig för att lära känna varandra, diskutera styrelsens övergripande ansvar samt föreningens ekonomi. Som brukligt deltog också förvaltare Mikael Nyström.

Under hösten påbörjades utredning kring årsavgifterna då det noterats oklarheter kring beräkningen av dessa. Styrelsen fann att beslut fattats om att samtliga lägenheter ska ha samma årsavgift per kvadratmeter men att detta beslut inte verkställts. Detta ska justeras från 1 april 2025.

Information

Styrelsen informerar medlemmarna om aktuella frågor via Nyhetsbrev, under året 12 gånger. Nyhetsbreven publiceras på hemsidan med länk från Delagotts app och Facebook.

Appen och Facebook används regelbundet då kortfattad och snabb information behöver komma ut till medlemmarna.

För att ge medlemmarna möjlighet att träffa styrelsen och föra dialog bjöds in till informationsmöten den 21 maj och den 10 december. Vid dessa möten förs minnesanteckningar som publiceras på hemsidan. Mötet den 10 december avslutades med otvungen samvaro med subskriberad supé på restaurang Pellegrini som öppnade upp exklusivt för föreningen.

Övrigt

Föreningens gym har kompletterats med en liten bastu. Den bokas på samma sätt som tvättstuga och tillträde ges också på samma sätt, dvs nyckelbricka kodas och ger tillträde under den bokade tiden.

Under 2024 avslutades relining av de vågräta stammarna. Den sista etappen på Gula sidan och ledning i mark vid miljöstugan och ekarna. För att i största möjliga mån skona ekens rötter bevakades grävningen av en arborist som meddelat att eken med största sannolikhet inte tagit skada.

Föreningen har under året dessvärre drabbats av två större vattenläckor vilka medfört mycket kostsamma reparationer. I december sades en hyreslägenhet om 2 rum och kök upp. Denna kommer omvandlas till bostadsrätt och säljas på öppna marknaden.

Det dagliga arbetet, kontakt med medlemmar och kring fastigheten sköts till största del av Delagott genom fastighetsskötare Pär Lindau. Pär är mycket uppskattad av medlemmarna och styrelsen vill uttala sitt varma tack till Pär för mycket gott samarbete och för hans fina arbete.

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett underskott på 5 853 172 kr. Underskott på den här nivån är inte hållbart i längden och styrelsens arbete med sanering av ekonomin får och ska inte avstanna. Fokus har legat på att få ner de påverkbara kostnaderna, detta kan ses i budget för 2025. Som exempel kan nämnas att hålla igen på fastighetsskötarens tid, minskning av städningen av trapphusen och minimera användandet av externa konsulter. Ekonomin är kort sagt ansträngd. Inflation, medföljande kostnadsökningar samt tidigare underskott har gjort att föreningen de tre senaste åren tvingats höja årsavgifterna med totalt 30 %, för 2025 med 15 %.

Styrelsen har en klar prioriteringsordning i arbetet med ekonomin. Först ligger reinvestering och justering av värmesystemet därefter ökning av föreningens sparande genom att amortera och dessutom bryta trenden av stora avgiftshöjningar.

Föreningen måste på sikt nå en ekonomi i balans och återuppta amortering på lånen. För att skapa nödvändigt utrymme för kommande kostsamma investeringar är amortering av lånen av största vikt. Under 2024 amorterades 2 miljoner kronor och låneskulden uppgår idag till 130 547 000 kronor, 8 412 per kvm. Styrelsens förhoppning är att ekonomin ska tillåta fortsatta årliga amorteringar, nivån är dock idag svår att sätta om.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	14 653	13 219	12 512	12 746
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 5 853	- 4 127	- 5 604	- 1 671
Soliditet ¹ , %	55	55	57	58
Rörelseresultat, tkr	-2 366	-1 715	-4 038	-1 116
Balansomslutning, tkr	296 025	301 670	297 019	296 261
Fond för yttre underhåll	9 040	10 014	11 010	8 830
Kassalikviditet, %	1	3	2	3
Energikostnad / kvm	245	228	207	181
Elkostnad/kvm totalyta	182	179	121	126
Värmekostnad/kvm totalyta	5	12	51	19
Vattenkostnad/kvm totalyta	59	37	35	36
Räntekostnad/kvm totalyta	225	155	101	36
Taxeringsvärde/kvm totalyta	23 391	23 391	23 391	18 486
Snittränta, %	2.46	2.18	1.84	0.41
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	886	810	739	736
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	84	85	84
Sparande / kvm	8	56	0	167
Skuld/kvm totalyta	8 412	8 541	7 897	7 893
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 187	9 328	8 624	8 624

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	181 234 611	34 256 049	10 014 346	- 55 255 360	- 4 126 825	166 122 821
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			247 000	-247 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 221 053	1 221 053		0
Balanseras i ny räkning				- 4 126 825	4 126 825	0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	175 000	1 549 082				1 724 082
Årets resultat					- 5 853 172	- 5 853 172
Belopp vid årets utgång	181 409 611	35 805 131	9 040 293	- 58 408 132	- 5 853 172	161 993 731

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 58 408 132
Årets resultat	- 5 853 172
Totalt	- 64 261 304

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 475 816
Balanseras i ny räkning	- 64 285 488
Totalt	- 64 261 304

Resultaträkning

1 januari – 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	14 653 455	13 219 017
Övriga rörelseintäkter	3	7 307	559 476

Summa rörelseintäkter

14 660 762 13 778 493

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-11 639 350	-9 974 929
Administration och förvaltning	5	-749 052	-790 547
Personalkostnader	6	-333 210	-481 377
Avskrivningar		-4 305 574	-4 246 953

Summa rörelsekostnader

-17 027 186 -15 493 806

RÖRELSERESULTAT

-2 366 424 -1 715 313

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 570	22 897
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 499 318	-2 434 409

Summa finansiella poster

-3 486 748 -2 411 512

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-5 853 172 -4 126 825

RESULTAT FÖRE SKATT

-5 853 172 -4 126 825

ÅRETS RESULTAT

-5 853 172 -4 126 825

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	289 067 802	290 290 712
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 173 495	2 357 460
Summa materiella anläggningstillgångar		291 241 297	292 648 172
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 241 297	292 648 172
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 212	115 912
Övriga fordringar		112 026	31 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		511 837	490 007
Summa kortfristiga fordringar		632 075	637 742
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 181 804	8 382 640
Summa kassa och bank		4 181 804	8 382 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 813 879	9 020 382
SUMMA TILLGÅNGAR		296 055 176	301 668 554

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		9 040 293	10 014 346
Medlemsinsatser		217 214 742	215 490 660
Summa bundet eget kapital		226 255 035	225 505 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 408 132	-55 255 360
Årets resultat		-5 853 172	-4 126 825
Summa fritt eget kapital		-64 261 304	-59 382 185
SUMMA EGET KAPITAL		161 993 731	166 122 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	65 547 000
Summa långfristiga skulder		0	65 547 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	130 547 000	67 000 000
Leverantörsskulder		1 349 837	1 075 544
Övriga skulder		0	36 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 164 608	1 886 840
Summa kortfristiga skulder		134 061 445	69 998 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 055 176	301 668 554

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-2 366 423	-1 715 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		4 305 574	4 246 953
Summa		1 939 151	2 531 641
Erhållen ränta		12 570	22 897
Erlagd ränta		-3 499 318	-2 434 409
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 547 598	120 128
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		36 907	129 945
Förändring av rörelseskulder		484 472	-1 221 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 026 219	-971 782
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Inköp av materiella anläggningstillgångar		-2 898 700	-6 349 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 898 700	-6 349 875
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Depositioner			
Upplåtelse av bostadsrätt		1 724 082	
Förändring av lån till kreditinstitut		-2 000 000	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-275 918	10 000 000
Årets kassaflöde		-4 200 837	2 678 343
Likvida medel vid årets början		8 382 639	5 704 296
Likvida medel vid årets slut		4 181 803	8 382 639

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÅRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 1,82% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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 1 630 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt 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.

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	12 596 878	11 506 073
Hysesintäkter		
Bostäder	631 338	628 184
Lokaler	256 669	332 614
Förråd	122 537	106 175
Garage och p-platser	229 918	206 468
Bredband	735 775	380 160
	1 976 237	1 653 602
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	20 950	6 823
Övriga intäkter	59 392	52 518
	80 341	59 342
Totalt nettoomsättning	14 653 455	13 219 017

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Erhållna bidrag	0	479 476
Övriga ersättningar och intäkter	7 307	80 000
	7 307	559 476
Totalt övriga rörelseintäkter	7 307	559 476

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	2 825 376	2 785 100
Uppvärmning	70 281	189 619
Vatten och avlopp	912 278	569 986
Sophämtning	754 910	717 287
	4 562 845	4 261 992
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	426 093	398 962
Fastighetsstäd	516 453	513 011
Trädgårdsskötsel	480 996	559 028
Snöröjning/sandning	200 694	237 257
Bevakningskostnader	36 478	35 483
	1 660 714	1 743 742
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	765 694	721 327
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	264 944	235 019
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	489 110	478 819
Övriga driftkostnader	468 098	234 568
	1 222 152	948 406
Reparationer		
Reparationer	695 088	415 024
Hiss	483 102	183 175
VVS	497 078	100 484
Ventilation	79 413	60 027
Vattenskada	1 197 447	319 699
	2 952 129	1 078 410
Underhåll		
Underhåll	475 816	1 221 053
Totalt operativ drift och underhåll	11 639 350	9 974 929

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	284 723	268 149
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	303 210	377 490
Konsultarvode	95 313	31 896
Juridiska arvoden	27 111	76 171
	425 634	485 558
Revision		
Revisionsarvode	38 695	36 840
Totalt administration och förvaltning	749 052	790 547

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Arvode styrelse och valberedning	269 709	380 998
Sociala kostnader	63 501	100 379
	333 210	481 377
Totalt personalkostnader	333 210	481 377

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	231 856 049	225 506 174
Anskaffningsvärde mark	105 600 000	105 600 000
Inköp	2 898 700	6 349 875
Utgående anskaffningsvärden	340 354 749	337 456 049
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 47 165 337	- 43 102 349
Årets avskrivningar	- 4 121 609	- 4 062 988
Utgående avskrivningar	-51 286 946	-47 165 337
Utgående redovisat värde	289 067 803	290 290 712
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	184 651 000	184 651 000
Taxeringsvärde mark	178 347 000	178 347 000
	362 998 000	362 998 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	3 318 647	3 318 647
Utgående anskaffningsvärden	3 318 647	3 318 647
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 961 187	- 777 222
Årets avskrivningar	- 183 965	- 183 965
Utgående avskrivningar	- 1 145 152	- 961 187
Utgående redovisat värde	2 173 495	2 357 460

Not 9. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
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	2025-09-17	4,680 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2025-05-16	3,067 %	31 500 000	0
Nordea	2025-05-16	3,067 %	33 500 000	0
Nordea	2025-12-19	4,680 %	10 000 000	10 000 000
Nordea			0	67 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			130 547 000	132 547 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-130 547 000	-67 000 000
			0	65 547 000

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	139 300 000	139 300 000
Summa:	139 300 000	139 300 000

Styrelsens underskrifter

Danderyd enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carina Erlandsson

Astrid Hellberg

Gabriel Mirza

Christian Quist

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

William Lindström



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 08:40

SENT BY OWNER:
Robin Yttring • 01.05.2025 10:53

DOCUMENT ID:
HJxwFIhegex

ENVELOPE ID:
ryPFL2gxg-HJxwFIhegex

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Sättra Äng.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CARINA ERLANDSSON carina.erlandsson@brfsatraang.se	Signed Authenticated	01.05.2025 11:54 01.05.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/30) IP: 82.196.111.175
ASTRID HELLBERG Astrid.Hellberg@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 20:05 02.05.2025 19:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/10) IP: 81.232.53.86
GABRIEL GEORG MIRZA gabriel.mirza@live.com	Signed Authenticated	06.05.2025 11:32 06.05.2025 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/09/19) IP: 185.153.212.239
CHRISTIAN QUIST qvist11@icloud.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:36 02.05.2025 21:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/28) IP: 94.234.82.68
WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevisi on.se	Signed Authenticated	07.05.2025 08:40 06.05.2025 13:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sättra Äng, org.nr. 716418-6442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sättra Äng för räkenskapsåret 2024.

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 31 december 2024 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

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 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sättra Ång för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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

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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 08:40

SENT BY OWNER:
Robin Yttring • 07.05.2025 08:19

DOCUMENT ID:
HJWq_i_lle

ENVELOPE ID:
Syq_i_Ogll-HJWq_i_lle

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Sättra Äng.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevisi on.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 08:40 07.05.2025 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

* 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

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.



**Styrelseproposition till ordinarie föreningsstämma 2025-06-04
i Bostadsrättsföreningen Sättra Äng - stadgeändring**

Bakgrund

Såsom föreningens medlemmar informerats om per brev och vid tidigare informationsmöte har styrelsen noterat att årsavgiftsaviseringen inom föreningen historiskt skett i strid med vad som föreskrivs i föreningens stadgar. Mot bakgrund av detta har föreningens styrelse beslutat att fr.o.m. den 1 april 2025 justera årsavgiftsaviseringen, detta så aviseringen inom föreningen framgent ska ha stöd i föreningens stadgar.

I samband med aktuell justering av årsavgiftsaviseringen har föreningens styrelse har tagit hjälp av jurist för att utreda rättsläget kring den tidigare, respektive nya, årsavgiftsavisering i föreningens i förhållande stadgarna och tillämplig lagstiftning. Föreningens jurist har i denna del i likhet med styrelsen konstaterat att tidigare avisering skett utan stadgeenlig grund och att det därmed varit påkallat att initiera en rättelse av aviseringen.

I samband med juristens granskning av årsavgiftsaviseringen har denne dock rekommenderat att föreningen bör besluta om att justera § 4 i föreningens stadgar. Detta till försäkrande av att tydlighet ska råda inom föreningens framgent vad avser årsavgiftsfördelningen. Vad avser befintlig utformning i § 4 i stadgarna har nämligen konstaterats att andelstalet, såsom gäller som fördelningsgrund för årsavgiften, har gjorts beroende av en annan fördelningsgrund (bostadsyta). Detta är en ordning som riskerar att medföra tolknings- och tillämpningssvårigheter vid eventuell oenighet inom föreningen vad avser fördelning av årsavgifter mellan bostadsrätterna. Vidare får begreppet ”bostadsyta”, såsom gäller idag enligt § 4, anses medföra viss osäkerhet kring huruvida även eventuell biarea som tillhör bostadsrättslägenheter även ska ligga till grund för andelstalsberäkning och därmed årsavgiftsaviseringen. Som komplement till förtydligandet vad avser grunden för årsavgiftens beräkning har föreningen vidare rekommenderats att inta en instruktion i stadgarna om när ny uppmätning av lägenheter ska föranleda en justerad årsavgiftsavisering.

I samband med framtagande av förslag av ändringar § 4 enligt ovan har ytterligare ändringsförslag framförts av juristen avseende samma paragraf. Dessa förslag har lämnats dels mot bakgrund av uppdaterad lagstiftning, dels för att erhålla en tydlig ordning inom föreningen i berörda delar.

Mot bakgrund av ovan föreslår styrelsen att stämman ska fatta beslut om följande stadgeändring.

Förändrad lydelse har **fetmarkerats och understrukits** under rubriken ”Föreslagen lydelse” nedan.

Stadgeändring

Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
4 §	4 §
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grund för andelsberäkning skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Andelstalen beräknas efter varje lägenhets bostadsyta. Årsavgiften skall betalas sista vardagen för varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift för tas utefter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det basbelopp som gäller vid	Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grund för <u>fördelning av årsavgift</u> skall dock alltid beslutas av föreningsstämman <u>i enlighet med tillämplig lagstiftning.</u> Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas <u>boarea.</u> Andelstalen beräknas efter varje lägenhets bostadsyta. <u>För årsavgiftsfördelning enligt ovan ska föreningens befintliga uppgifter om lägenheternas boarea, alternativt nya uppgifter om boarea som fastställs genom en ny uppmätning av samtliga lägenheter, ligga till grund. För ny yta som upplåts med bostadsrätt där uppgift om boarea saknas gäller ej krav om uppmätning av samtliga lägenheter enligt detta stycke.</u> Årsavgiften skall betalas sista vardagen för varje kalendermånads början om inte

tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse av om pantsättning. Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt tredje stycket ovan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.	styrelsen beslutar annat. För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Upplåtelseavgift, <u>avgift för andrahandsupplåtelse</u>, överlåtelse- och pantsättningsavgift <u>får</u> tas utefter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det <u>pris</u>basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse av om pantsättning. <u>Förvärvaren</u> av bostadsrätten svarar <u>tillsammans med förvärvaren solidariskt</u> för att överlåtelseavgiften betalas och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. <u>Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand</u> Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt tredje stycket ovan utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt <u>Lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.</u>
--	---

Information om aktuell stadgeändring

För ändring av föreningens stadgar erfordras som utgångspunkt att ett beslut fattas vid en föreningsstämma och att detta beslut biträds av samtliga röstberättigade medlemmar i föreningen. För det fall beslutet inte biträds av samtliga röstberättigade medlemmar vid föreningsstämman blir detta beslut ändå giltigt om beslutet fattas med enkel majoritet vid stämman samt att en nästkommande föreningsstämma bekräftar beslutet. Beslut vid sådan nästkommande stämma ska, vid en ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas, fattas med minst 3/4 majoritet av de röstande vid stämman.

Brf Sättra Äng 2025 1032.-/kvm år

Lgh nr	Boarea	Årsavgift	Nytt andelstal
0001	107,0	110 424	0,7518%
0002	69,0	71 208	0,4848%
0003	71,0	73 272	0,4989%
0004	69,0	71 208	0,4848%
0005	71,0	73 272	0,4989%
0006	69,0	71 208	0,4848%
0007	55,0	56 760	0,3865%
0008	31,0	31 992	0,2178%
0009	55,0	56 760	0,3865%
0010	55,0	56 760	0,3865%
0011	31,0	31 992	0,2178%
0012	55,0	56 760	0,3865%
0013	55,0	56 760	0,3865%
0014	31,0	31 992	0,2178%
0015	55,0	56 760	0,3865%
0016	55,0	56 760	0,3865%
0017	31,0	31 992	0,2178%
0018	55,0	56 760	0,3865%
0019	55,0	56 760	0,3865%
0020	31,0	31 992	0,2178%
0021	55,0	56 760	0,3865%
0022	55,0	56 760	0,3865%
0023	31,0	31 992	0,2178%
0024	55,0	56 760	0,3865%
0025	53,0	54 696	0,3724%
0026	35,0	36 120	0,2459%
0027	55,0	56 760	0,3865%
0028	55,0	56 760	0,3865%
0029	35,0	36 120	0,2459%
0030	55,0	56 760	0,3865%
0031	55,0	56 760	0,3865%
0032	35,0	36 120	0,2459%
0033	55,0	56 760	0,3865%
0034	122,0	125 904	0,8572%
0035	55,0	56 760	0,3865%
0036	90,0	92 880	0,6324%
0037	55,0	56 760	0,3865%
0038	90,0	92 880	0,6324%
0039	55,0	56 760	0,3865%
0040	55,0	56 760	0,3865%
0041	122,0	125 904	0,8572%
0042	55,0	56 760	0,3865%
0043	90,0	92 880	0,6324%
0044	55,0	56 760	0,3865%
0045	90,0	92 880	0,6324%
0046	122,0	125 904	0,8572%
0047	55,0	56 760	0,3865%
0048	90,0	92 880	0,6324%
0049	55,0	56 760	0,3865%
0050	90,0	92 880	0,6324%
0051	55,0	56 760	0,3865%
0052	107,0	110 424	0,7518%
0053	69,0	71 208	0,4848%
0054	72,0	74 304	0,5059%
0055	69,0	71 208	0,4848%
0056	72,0	74 304	0,5059%
0057	69,0	71 208	0,4848%
0058	69,0	71 208	0,4848%
0059	71,0	73 272	0,4989%
0060	69,0	71 208	0,4848%
0061	71,0	73 272	0,4989%
0062	69,0	71 208	0,4848%
0063	71,0	73 272	0,4989%
0064	107,0	110 424	0,7518%
0065	69,0	71 208	0,4848%

0066	71,0	73 272	0,4989%
0067	69,0	71 208	0,4848%
0068	71,0	73 272	0,4989%
0069	69,0	71 208	0,4848%
0070	107,0	110 424	0,7518%
0071	71,0	73 272	0,4989%
0072	72,0	74 304	0,5059%
0073	71,0	73 272	0,4989%
0074	72,0	74 304	0,5059%
0075	71,0	73 272	0,4989%
0077	35,0	36 120	0,2459%
0078	53,0	54 696	0,3724%
0079	53,0	54 696	0,3724%
0080	35,0	36 120	0,2459%
0081	53,0	54 696	0,3724%
0082	53,0	54 696	0,3724%
0083	35,0	36 120	0,2459%
0084	53,0	54 696	0,3724%
0085	53,0	54 696	0,3724%
0086	35,0	36 120	0,2459%
0087	53,0	54 696	0,3724%
0088	53,0	54 696	0,3724%
0089	35,0	36 120	0,2459%
0090	53,0	54 696	0,3724%
0091	53,0	54 696	0,3724%
0092	35,0	36 120	0,2459%
0093	53,0	54 696	0,3724%
0094	122,0	125 904	0,8572%
0095	55,0	56 760	0,3865%
0096	90,0	92 880	0,6324%
0097	55,0	56 760	0,3865%
0098	90,0	92 880	0,6324%
0099	55,0	56 760	0,3865%
0100	59,0	60 888	0,4146%
0101	59,0	60 888	0,4146%
0102	59,0	60 888	0,4146%
0103	59,0	60 888	0,4146%
0104	59,0	60 888	0,4146%
0105	59,0	60 888	0,4146%
0106	59,0	60 888	0,4146%
0107	59,0	60 888	0,4146%
0108	59,0	60 888	0,4146%
0109	59,0	60 888	0,4146%
0110	27,0	27 864	0,1897%
0111	59,0	60 888	0,4146%
0112	45,0	46 440	0,3162%
0114	59,0	60 888	0,4146%
0115	59,0	60 888	0,4146%
0116	59,0	60 888	0,4146%
0117	59,0	60 888	0,4146%
0118	59,0	60 888	0,4146%
0119	59,0	60 888	0,4146%
0120	59,0	60 888	0,4146%
0121	59,0	60 888	0,4146%
0122	27,0	27 864	0,1897%
0123	59,0	60 888	0,4146%
0124	45,0	46 440	0,3162%
0125	59,0	60 888	0,4146%
0126	59,0	60 888	0,4146%
0127	59,0	60 888	0,4146%
0128	59,0	60 888	0,4146%
0129	59,0	60 888	0,4146%
0130	59,0	60 888	0,4146%
0131	59,0	60 888	0,4146%
0132	59,0	60 888	0,4146%
0133	59,0	60 888	0,4146%
0134	27,0	27 864	0,1897%
0135	59,0	60 888	0,4146%

0136	45,0	46 440	0,3162%
0137	59,0	60 888	0,4146%
0138	59,0	60 888	0,4146%
0140	59,0	60 888	0,4146%
0141	59,0	60 888	0,4146%
0142	59,0	60 888	0,4146%
0143	59,0	60 888	0,4146%
0144	59,0	60 888	0,4146%
0145	59,0	60 888	0,4146%
0146	59,0	60 888	0,4146%
0147	59,0	60 888	0,4146%
0148	45,0	46 440	0,3162%
0149	59,0	60 888	0,4146%
0150	59,0	60 888	0,4146%
0151	59,0	60 888	0,4146%
0152	59,0	60 888	0,4146%
0153	59,0	60 888	0,4146%
0154	59,0	60 888	0,4146%
0155	42,0	43 344	0,2951%
0156	28,0	28 896	0,1967%
0157	42,0	43 344	0,2951%
0158	76,0	78 432	0,5340%
0159	28,0	28 896	0,1967%
0160	76,0	78 432	0,5340%
0161	76,0	78 432	0,5340%
0162	28,0	28 896	0,1967%
0163	76,0	78 432	0,5340%
0164	76,0	78 432	0,5340%
0166	76,0	78 432	0,5340%
0167	42,0	43 344	0,2951%
0168	28,0	28 896	0,1967%
0169	53,0	54 696	0,3724%
0172	92,0	94 944	0,6464%
0173	76,0	78 432	0,5340%
0174	28,0	28 896	0,1967%
0175	92,0	94 944	0,6464%
0176	76,0	78 432	0,5340%
0177	28,0	28 896	0,1967%
0178	92,0	94 944	0,6464%
0179	42,0	43 344	0,2951%
0180	28,0	28 896	0,1967%
0181	42,0	43 344	0,2951%
0182	76,0	78 432	0,5340%
0183	28,0	28 896	0,1967%
0184	76,0	78 432	0,5340%
0185	76,0	78 432	0,5340%
0187	76,0	78 432	0,5340%
0188	76,0	78 432	0,5340%
0189	28,0	28 896	0,1967%
0190	76,0	78 432	0,5340%
0191	42,0	43 344	0,2951%
0192	28,0	28 896	0,1967%
0193	53,0	54 696	0,3724%
0194	76,0	78 432	0,5340%
0195	28,0	28 896	0,1967%
0196	92,0	94 944	0,6464%
0197	76,0	78 432	0,5340%
0198	28,0	28 896	0,1967%
0199	92,0	94 944	0,6464%
0200	76,0	78 432	0,5340%
0201	28,0	28 896	0,1967%
0202	92,0	94 944	0,6464%
0203	38,0	39 216	0,2670%
0204	53,0	54 696	0,3724%
0205	35,0	36 120	0,2459%
0206	53,0	54 696	0,3724%
0207	53,0	54 696	0,3724%
0208	35,0	36 120	0,2459%

0209	53,0	54 696	0,3724%
0210	53,0	54 696	0,3724%
0211	35,0	36 120	0,2459%
0212	53,0	54 696	0,3724%
0213	38,0	39 216	0,2670%
0214	117,0	120 744	0,8221%
0215	55,0	56 760	0,3865%
0216	90,0	92 880	0,6324%
0217	55,0	56 760	0,3865%
0218	90,0	92 880	0,6324%
0219	55,0	56 760	0,3865%
0221	59,0	60 888	0,4146%
0222	45,0	46 440	0,3162%
0223	59,0	60 888	0,4146%
0224	59,0	60 888	0,4146%
0225	59,0	60 888	0,4146%
0226	59,0	60 888	0,4146%
0227	59,0	60 888	0,4146%
0228	59,0	60 888	0,4146%
0229	59,0	60 888	0,4146%
0230	59,0	60 888	0,4146%
0231	45,0	46 440	0,3162%
0232	59,0	60 888	0,4146%
0233	59,0	60 888	0,4146%
0234	59,0	60 888	0,4146%
0235	59,0	60 888	0,4146%
0236	59,0	60 888	0,4146%
0237	59,0	60 888	0,4146%
0238	38,0	39 216	0,2670%
0239	30,5	31 476	0,2143%
0240	57,0	58 824	0,4005%
0241	30,0	30 960	0,2108%
0242	28,0	28 896	0,1967%
0243	26,0	26 832	0,1827%
0244	24,0	24 768	0,1686%
0245	25,0	25 800	0,1757%
0246	35,0	36 120	0,2459%
0247	28,0	28 896	0,1967%
0248	28,5	29 412	0,2003%
0249	39,0	40 248	0,2740%
0250	34,5	35 604	0,2424%
0251	42,5	43 860	0,2986%
0252	95,0	98 040	0,6675%
Totalt:	14 232	14 687 424	100%

Till styrelsen för Brf Sättra Äng

Vi föreslår att styrelsen i stadgarna inför möjligheten att säga nej till kriminella personer som medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Anledningen är, förutom en stor otrivsel, att värdena på bostadsrätterna vid en skjutning/sprängning kommer att sjunka kraftigt. Kriminaliteten är så utbredd idag att inget område eller stadsdel "går säker".

Man kan inte idag kräva ett utdrag ur belastningsregistret ifrån en person som söker medlemskap men däremot är det enkelt för föreningen att via nätet köpa ett utdrag. Det är idag inte heller juridiskt prövat om man kan neka någon ett medlemskap p.g.a. kriminalitet och därför finns det i dagsläget inte heller något hinder för en sådan bestämmelse.

Ett stopp för kriminella personer ger inte ett fullgott skydd då utdrag ur belastningsregistret inte stoppar anhöriga till kriminella eller personer som är utsatta för utpressning men man får bort en stor del av riskerna.

Innan man inför denna typen av bestämmelser bör man givetvis kontrollera möjligheterna med fastighetsjurister. Vår förening är kanske med i någon eller några intresseorganisationer som t.ex. Bostadsrätterna, Fastighetsägareföreningen (vi har ju hyresgäster och eventuell förhandlingsordning) etc.

Denna typ av intresseorganisationer har specialiserade fastighetsjurister, slutligen har Delagott med stor sannolikhet jurister som de samarbetar med.

Vi har vid förra "bombvågen" själva varit i kontakt med fastighetsjurister och fick den rekommendation som är nämnd ovan, samma regler/möjligheter bör även gälla idag.

Med vänlig hälsning
Björn & Gun-Britt Szymanski

Styrelsens yttrande över motion "Säg nej till kriminella personer som medlemmar i bostadsrättsföreningen", av Björn och Gun-Britt Szymanski

Motionärerna föreslår att föreningen kontrollerar möjligheten med någon fastighetsjurist att skriva in i stadgarna att vi ska säga nej till kriminella personer som medlemmar i föreningen.

Styrelsen tackar för motionen och delar motionärerna uppfattning att samhällsutvecklingen med ökande kriminalitet skapat en oro för allvarlig brottslighet i bostadsområden. Inget område är fredat och inget bostadsområde är säkert. Frågan om kriminalitet är på mångas läppar och att hålla ögon och öron öppna för vad som händer och vilka som rör sig i vårt område är av stor betydelse och i sig brottsförebyggande.

Efter de uppgifter styrelsen tagit del av bl a via bostadsrättsorganisationen Bostadsrätterna och andra har en brf-förening ytterligt små möjligheter att neka medlemskap. Möjligheten att köpa domar som funnits fram till så sent som tidigare i år har nu stängts genom dom i högsta domstolen.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman att

avslå motionen

Danderyd 2024-11-17

Motion till stämman ang. Loggboken

Bakgrund:

Under många år fick styrelsen utstå mycket kritik från en del medlemmar, ofta ogrundad och osaklig. Detta kulminerade pandemisommaren 2019. Utan att gå in på detaljerna då det inte är detta motionen primärt handlar om, började styrelsen fundera på vad detta berodde på. Tanken väcktes att detta bl.a. berodde på informationsbrist. Visserligen informerades medlemmarna via nyhetsbrev och även via den årliga årsredovisningen i samband med årsstämman, men uppenbarligen räckte inte detta, då det saknade det större sammanhanget.

Därför landade man i att upprätta en "vitbok" eller sammanställning av vad de senaste styrelserna hade gjort.

2021 kom första upplagan, som fick heta "Rapporten". Den hade två huvuddelar: den ena där de nuvarande styrelseledamöterna fick tala om varför just de valt att ingå i styrelse. Den andra delen presenterade de mest väsentliga åtgärder och beslut som styrelsen från 2013 till 2019 hade tagit. Mottagandet blev mycket positivt och både gamla och nya medlemmar kunde bilda sig en uppfattning om hur Brf Sättra Ång har utvecklats och skötts de senaste 10 åren.

2022 bytte den namn till Loggboken, och har sedan fått ytterligare en uppdatering.

Vi har fått uppfattningen att den nuvarande styrelsen inte tänker uppdatera Loggboken längre. Det tycker vi är tråkigt då det är en mycket bra och effektiv informationskälla både för gamla men framför allt för nya medlemmar. Den ger ett sammanhang för tidigare initiativ och beslut som styrelsen har tagit, samt en grund för styrelsens arbete framgent – vilket är enligt oss en grundförutsättning för både befintliga och nya medlemmar som investerar i en bostadsrätt i vår fina förening, och för stämman att ta informerade beslut. Dessutom är kostnaden mycket låg. Då den nu hittat sin som vi tycker slutgiltiga form är den mycket lätt att uppdatera. Tryckkostnaden för en upplaga på 300 exemplar ligger på c:a 8000:-, vilket är en försumbar summa med tanke på vilken nytta den gör.

Förslag på beslut:

Vi föreslår att stämman beslutar att uppdra till styrelsen att fortsätta de årliga uppdateringarna av "Loggboken".

Datum som ovan

Mats Fredholm



Theresa Ryberg



Styrelsens yttrande över motion angående "Loggboken", av Mats Fredholm och Theresa Ryberg

Motionärerna föreslår att styrelsen fortsätter att årligen uppdatera och trycka Loggboken på papper för distribution till medlemmarna.

Styrelsen tackar för motionen och delar motionärernas uppfattning att information i stort och smått är viktig för medlemmarnas delaktighet i föreningen. Styrelsen har också höga ambitioner beträffande information och får ofta uppskattning och bekräftelse från medlemmarna om att vi är på rätt spår.

Idag ger digitaliseringen goda möjligheter att sprida information både snabbt, effektivt och helt utan kostnad. I styrelsens Nyhetsbrev som publiceras på hemsidan ca en gång per månad, med länk från appen och Facebook, informeras om vad som är aktuellt i föreningen. Förutom styrelsens ärenden tipsar medlemmar om informationspunkter att sprida. Nödvändig kortfattad och snabb information lämnas dessutom regelbundet i appen och på Facebook.

Att årligen trycka Loggboken på papper ger både onödig miljöbelastning och bedöms inte ge det mervärde som kostnaden medför.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman

att avslå motionen

MOTION TILL BRF SÄTRA ÄNGS FÖRENINGSTÄMMA 2025

Nya parkeringsplatser för MC och mopeder.

På det område som Brf Sätträäng förfogar över finns idag få möjligheter att parkera sitt tvåhjuliga fordon. I och med den gamla förskolans omvandling till bostad försvann de två-tre platser som fanns på röda sidan.

Men det finns en lösning, på taket till garaget på Ugglebacken 2 finns det möjlighet att utmed staketet som löper utmed Ugglebacken kunna skapa 6-7 platser. Detta till i princip ingen kostnad alls för föreningen.

Huruvida dessa platser skall vara fria eller hyras ut lämnar jag till styrelsen att avgöra om motionen gillas av stämman.

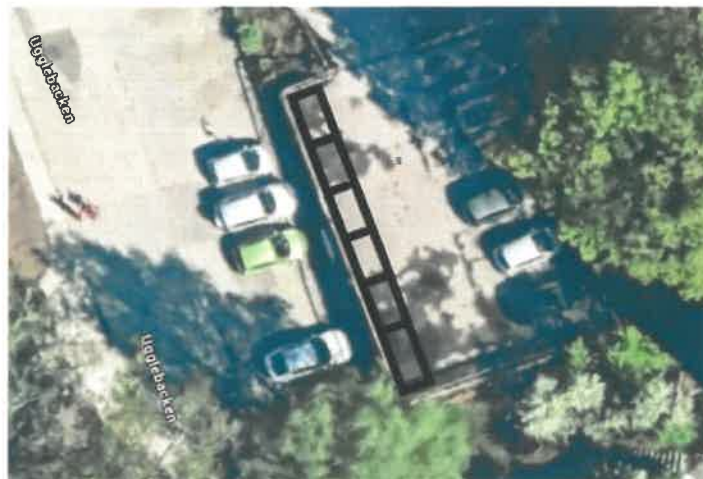
Förslag till beslut:

Att föreningen skapar parkeringsplatser för mc/moped på taket till garaget på Ugglebacken 2. (se bild).

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Danderyd 2025 01 22


Mats Fredholm



Styrelsens yttrande över motion "Nya parkeringsplatser för MC och mopeder", av Mats Fredholm.

Motionären föreslår att styrelsen får i uppdrag att skapa parkeringsplatser för mc/moped på taket till garaget på Ugglebacken 2.

Styrelsen tackar för motionen och kan konstatera att vi inte fått någon propå tidigare om att parkeringsplatser saknas för moped/MC. Med hänvisning till föreningens ekonomiska ställning gör styrelsen en genomlysning och prioritering av varje arbete och åtgärd. I detta fall betyder det att styrelsen inledningsvis behöver utreda frågan om behov och efterfrågan.

Styrelsen sätter upp förslaget enligt motionen på sin agenda och ber att få återkomma så snart samtliga frågor kring parkeringsplatser för MC/moped är utredda. Den nyvalda styrelsen kommer att återkomma med enklare frågeformulär och har svar under senare delen av hösten.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman att

anse motionen besvarad

MOTION TILL BRF SÄTRA ÄNGS FÖRENINGSTÄMMA 2025

Översyn av tvättstugorna

Vi har utan tvekan fräscha och för det mesta välfungerande tvättstugor. Dock behöver det ske en översyn på städartiklar samt borstar som börjat närma sig slutet på sin tekniska livslängd.

I torkrummen finns "klämmor" som håller isär tvättlinorna, när de plastskydd som finns försvinner finns risk för skador på de kläder man hänger på tork.

Förslag till beslut:

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att:

1. Lägga till i ronderingarna av Delagott kontrollera tvättlinorna regelbundet och laga när fel uppstått.
2. Investera i nya borstar och där så behövs städartiklar.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Danderyd 2025 01 22



Mats Fredholm

Styrelsens yttrande över motion "Översyn av tvättstugorna", av Mats Fredholm.

Motionären föreslår att styrelsen får i uppdrag att 1) till Delagotts rondering lägga till att regelbundet kontrollera tvättlinorna och laga när fel uppstått samt att 2) investera i nya borstar och där så behövs städartiklar.

Styrelsen tackar för motionen och delar motionärens uppfattning att tvättstugorna fungerar väl, men inget är så bra att det inte kan bli bättre.

För att förebygga akuta och kostsamma reparationer genomför Delagott via fastighetsskötaren regelbundna ronderingar i området. Dessa görs enligt uppgjort schema och prioriteras med hänsyn tagen till ekonomi på kort och längre sikt. I styrelsens arbete med sanering av föreningens ekonomi är dessa ronderingar en post där vi håller igen.

Vi kan som medlemmar och delägare i föreningen hjälpas åt med skötseln genom att anmäla fel och brister till förvaltaren. Behöver något lagas, nya moppar eller andra städattiraljer köpas är det en enkel sak att anmäla och fastighetsskötaren sätter upp detta på sin att-göra-lista. Anmälan görs enkelt via länk på föreningens hemsida och varje ärende loggas för prioritering och uppföljning.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman

att avslå att-satserna 1 och 2

MOTION TILL BRF SÄTRA ÄNGS FÖRENINGSSTÄMMA 2025

Översyn och slutförande av projekt rörande utemiljön

1.

Under de 12 år som jag bott i Sättra Äng har vi haft tre olika företag som skall sköta vår utemiljö och vi är nu inne på den fjärde. Ingen har hittills klarat sitt uppdrag särskilt bra. Stinas Trädgård som nu har uppdraget har visat klara brister. En del kan säkert förklaras med inkörningsproblem och bristande arbetsledning. Området är stort och mycket omfattande, men med tanke på att föreningen över tid lagt flera miljoner på utemiljön är det extra viktigt att skötseln sker professionellt. Det som flera har reagerat över är just den obefintliga gräsklippningen under försommaren 2024. Att man inte skall klippa på grund av den biologiska mångfalden är ett ganska fånigt argument då det runt Sättra Äng finns tusentals kvadratmeter med biologisk mångfald i form av skog, ängar och strandlinje mot Edsviken.

Det kan finnas ytor som även jag kan acceptera inte klippas på försommaren och mitt förslag är att de områden som kan undantas är ytan utmed Edsviksvägen och Rundeln utanför port 110-112. Varför skall man klippa gräsmattorna? Det enkla skälet är att detta är ett bostadsområde, ingen nationalpark, och högt gräs ser ovårdat och skräpigt ut. Efter midsommar skall alla gräsmattor klippas.

2.

Ugglebacken 1

I projektet att göra om en delvis tom sliten industribyggnad till lägenheter ingick även planering av utemiljön runt fastigheten. På grund av att borrhålskartan skulle utökas slutfördes inte planteringarna som planerat och ytan utanför gaveln har inte slutförts.

På ytan planerades c:a 6-8 solitära buskar ungefär som utanför gaveln på 126. Kostnaden för ett slutförande om Utemiljögruppen själva gräver ner buskarna rör sig om c:a 1000:-/ buske och några säckar matjord. (se illustration från trädgårdsarkitekten, bilaga) Det skulle ge Ugglebacken 1 ett lyft och ge det samma status som övriga området har.

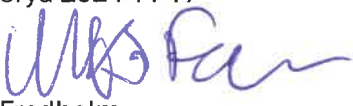
Förslag till beslut:

Att stämman ger styrelsen i uppdrag att:

1. Klippning av gräsmattor skall ske i enlighet med texten ovan
2. Att slutföra planteringarna runt Ugglebacken1 i enlighet med texten ovan.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Danderyd 2024 11 17


Mats Fredholm

Bilaga



Styrelsens yttrande över motion "Översyn och slutförande av projekt rörande utemiljön", av Mats Fredholm.

Motionären föreslår att styrelsen får i uppdrag att klippa gräsmattor enligt i motionen definierad plan samt slutföra planteringar runt Ugglebacken 1 enligt motion samt bifogad skiss från trädgårdsarkitekt.

Styrelsen tackar för motionen och delar motionärens uppfattning att utemiljön är viktig både för allmän trivsel för boende och förbipasserade men också för områdets status.

Trädgårdsskötsel är en stor post i föreningens budget då tidigare stora och omfattande planteringar av träd, buskar och blommor tarvar mycken kostsam skötsel och omsorg. Föreningens budget för trädgårdsskötsel har sedan 2022 och fram till i år halverats och styrelsens ambition är att genom god planering tillsammans med entreprenören och visst eget arbete sänka kostnadsposten ytterligare.

Styrelsen har en klar prioriteringsordning i arbetet med ekonomin. Först ligger reinvestering och justering av värmesystemet därefter ökning av föreningens sparande genom att amortera och dessutom bryta trenden av stora avgiftshöjningar.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman

att avslå att-satserna 1 och 2 i motionen

Från: Theres Berthelsen <theres.berthelsen@yahoo.se>

Ämne: Motion

Datum: 28 februari 2025 08:24:43 CET

Till: Styrelsen <styrelsen@brfsatraang.se>

Hej!

Vill lägga motion om att bommen på Gula sidan sätts upp igen pga daglig trafik av ffa bud in på innergården.

Theres Berthelsen

[Skickat från Yahoo Mail för iPhone](#)

Styrelsens yttrande över motion "Bom på Gula sidan", av Theres Berthelsen

Motionären föreslår att bommen på Gula sidan sätts upp igen.

Styrelsen tackar för motionen och har haft frågan om bom uppe för diskussion ett flertal gånger. Inom vårt geografiska område har vi flera olika typer och storlekar på vägar. Att köra fram till porten för att lasta, lossa eller släppa av någon som har svårt att gå måste vara möjligt där vägbredden så medger. Att parkera är däremot inte tillåtet på någon av föreningens vägar.

Av alla vägar föreningen har är det bara en enda som haft bom. Denna bom har flera gånger körts sönder och föreningen tvingats till flera kostsamma reparationer. Efter diskussioner i styrelsen har vi enats om att för tillfället nedprioritera ytterligare reparationer av bommen.

Arbeten, reparationer och andra åtgärder är alltid en fråga om prioritering. Styrelsen ser inte reparation av bommen som en prioriterad åtgärd.

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman att

avslå motionen