

Brf Älta Sjöängen

Årsredovisning 210901-221231

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Älta Sjöängen
769610-6447
Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älta Sjöängen, 769610-6447, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2021-09-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ylva Zimmermann	Ordförande	2023
Gudrun Sten	Ledamot	2024
Ulrich Fröhling	Ledamot	2024
Arman Mirzaei	Ledamot	2023
Tatjana Stern	Ledamot	2024
Jonathan Skordenius	Ledamot	2024
John Erlandsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Margareta Gianko	Suppleant	2023
Anders Bitén	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2023
-------------------------	----------------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Älta 14:102 i Nacka med därpå uppförd byggnad med 259 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1971. Fastighetens adress är Stensövägen 1-15.

Föreningen upplåter 228 lägenheter med bostadsrätt och 31 lägenheter, 71 parkeringsplatser, 50 garageplatser och 140 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
34	57	134	34

Total tomtarea:	22 769 kvm
Total bostadsarea:	17 986 kvm
- varav bostadsrättsarea:	15 819 kvm
- varav hyresrättsarea:	2 167 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-12-19 på Stensövägen 1-7 och 2013-01-29 på Stensövägen 9-15.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Renew Service AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Berg & Landskap Stockholm AB	Trädgårdsskötsel
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Tarjas AB	Städning
E.ON AB	Elavtal avseende volym
Nacka Energi AB	Elnät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nacka Hisservice AB	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor AB	Serviceavtal mattor
Nacka Vatten och Avfall AB, Ragn-Sells Recycling AB	Avfallshantering
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 3 089 771 kr och planerat underhåll för 4 299 681 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och reviderades 2022 av Renew Service AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 407 852 kr 2021/2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 78 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 februari 2022, (samt extra föreningsstämma 5 april, 21 juni samt 1 oktober 2022).

Styrelsens ord

MÖTEN

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 18 protokollförda styrelse-möten och ett konstituerande möte. Styrelsen haft 3 planeringsdagar där styrelsen bland annat gått igenom och uppdaterat underhållsplanen samt diskuterat projekt och åtgärder som ska ske under året. Årsstämman hölls 2022-02-15. Då stadgarna skulle ändras hölls en fysisk extrastämma 2022-04-05 samt två extrastämmor med poströstning 2022-06-21 samt 2022-10-01. Stadgeändringen innebar att föreningen gick från brutet räkenskapsår till kalenderår och att årsstämma ska hållas inom 6 månader från kalenderårets början.

Möten har ägt rum med föreningens markentreprenör Berg och Landskap samt med föreningens administrativa förvaltare, Bredablick förvaltning AB. Driftmöte var inplanerat med föreningens fastighetsförvaltare, Renew Service AB men flyttades till januari 2023 då ny fastighetsskötare hade börjat. Styrelsen har dock haft tät mail- och telefonkontakt med såväl Renew fastighetsförvaltning som med Bredablick förvaltning AB. Vi har även haft mail- och/telefonkontakt med Assars trädgårdstjänst, olika banker, Berg och Landskap, Bergs Lås, Bostadsrätterna, Brandkontoret, Bromé och Sandberg, El-tjänst Trollbäcken, Fastighetsägarna, Försäkringskompaniet, HP-rör, LL-bolagen, olika mäklarfirmor, Nacka hisservice, Nacka kommun, Nacka vatten och avfall, Ocab, polisen Nacka, P-service, Tarjas städ, Tresson, Vame gruppen med olika firmor för renovering av lägenheter eller av fastigheten/uteförråd.

KURSER OCH UTBILDNINGAR

Styrelsen har deltagit i en digital utbildning från Fastighetsägarna och en fysisk utbildning hos Bredablick förvaltning AB.

AKTIVITETER FÖR BOENDE

Inga aktiviteter för boende har anordnats under året på grund av rekommendationer relaterat till covid-19. Lokalen har hyrts ut till boende vid ett flertal tillfällen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med boende genom mail, brev, telefon och sms. Målsättningen har varit att svara boende på mail inom 1 vecka men oftast har vi kunnat svara inom 3 dagar. 9 nyhetsbrev har skickats ut till boende. Löpande information har även lagts ut på hemsidan samt satts upp i portarna. Separat information har vid behov lämnats till berörda boende. Ordningsreglerna ändrades, ändringen gällde framförallt reglerna för hyra av garage och parkeringsplats samt regler för andrahandsuthyrning. Reviderade stadgar har lämnats eller mailats till samtliga medlemmar, reviderade ordningsregler har lämnats eller mailats till samtliga boende.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Under året fick föreningen en godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Vid besiktning av föreningens hyreslägenheter som genomfördes föregående verksamhetsår, upptäcktes fuktskador i några av föreningens hyreslägenheter. Dessa fuktskador åtgärdades och berörda hyreslägenheter renoverades. Sanering och återställande av källargångarna i hus 7 efter branden slutfördes. Balkonger besiktades genom stickprov på balkonger där fel anmäls. Besiktningen visade att balkongerna har godkänd standard. Detsamma gäller för taken som besiktades under 2022, besiktningen visade inte på några akuta eller allvarigare brister.

Under året har renovering av två hyresrätter för totalt 629 437 kr utförts. Hyresrätterna kommer att upplåtas som bostadsrätter under 2023.

Tyvärr har inte de åtgärder gällande upprustning av utemiljön som styrelsen beställt, kunna genomföras pga personalbrist hos Berg & Landskap, föreningens markentreprenör. Under 2023 kommer arbetet med upprustning av utemiljön att återupptas. På årsstämman togs beslut att anlägga en parkering utanför hus 1 enligt styrelsens förslag. Under året har styrelsen fortsatt att jobba med den frågan och offertförfrågan gällande projektledning har skickats ut till företag. Uteförråden har målats och försetts med nya dörrar och ny armatur. Linjemålning har gjorts runt föreningens parkeringsplatser. Modernisering av hissarna i hus 7 och 9 har utförts av Nacka hisservice.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) som har genomförts under året enligt lagkrav. Elcentralerna har brandsäkrats och beslut har tagit att installera nödbelysning i källargångarna. Styrelsen har kontinuerligt sett över behov av nytillkomna samt eventuella framtida underhåll och renoveringar. Styrelsen har även kontrollerat och följt upp löpande underhåll.

AVTAL OCH FÖRHANDLINGAR

Under verksamhetsåret skrevs avtal med ny försäkringsmäklare, Atlas försäkringsförmedling. Avtalet med föreningens städfirma, Tarjas städ, förnyades vilket innebar att föreningen fick ner priset med 36 000 kr. Avtalet med Berg och Landskap förnyades. Avtal har skrivits med Presto för systematiskt brandskyddsarbete (SBA). Övriga avtal löper på som planerat.

EKONOMI

Det blev ingen höjning av avgifterna för bostadsrätterna under året. Hyran höjdes med 1,68%, Bredablick förvaltning skötte förhandlingarna åt föreningen. Föreningens lån har under året omförhandlats.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021/2022 har 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelse).

Under 2021/2022 har 0 upplåtelse av bostadsrätt skett. (fg år skedde 1 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-08-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 287 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 290 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021/2022*	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	22 036	15 929	15 920	15 519
Resultat efter finansiella poster	323	1 504	1 438	-18 780
Förändring av underhållsfond	-50	50	-	-4 908
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	2 471	3 177	3 161	-12 135
Sparande kr / kvm	280	259	304	271
Soliditet (%)	41	39	38	36
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	776	763	750
Bostadshyra kr / kvm	1 132	1 134	1 107	1 087
Driftskostnad, kr / kvm	400	426	384	419
Energikostnad, kr / kvm	211	211	189	218
Ränta, kr / kvm	55	59	64	71
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	78	78	78	150
Lån, kr / kvm	6 004	6 259	6 284	6 477
Räntekänslighet (%)	9	9	9	10
Snittränta (%)	0,91	0,94	1,02	1,09

*Föreningen har förlängt verksamhetsåret, år 2021/2022 avser period 2021-09-01 - 2022-12-31, totalt 16 månader. För att ge en rättvisande bild av nyckeltalen sparande kr/kvm, årsavgift för bostadsrätter kr/kvm, bostadshyra kr/kvm, driftskostnad kr/kvm, energikostnad kr/kvm, ränta kr/kvm, räntekänslighet (%) och snittränta (%) har omräkning gjorts enligt 12 månaders utfall.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	110 341 675	49 991	-36 485 968	1 503 755
Disposition enligt föreningsstämma			1 503 755	-1 503 755
Avsättning till underhållsfond		1 407 852	-1 407 852	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 457 843	1 457 843	
Årets resultat				323 080
Vid årets slut	110 341 675	-	-34 932 222	323 080

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-34 982 213
Årets resultat före fondförändring	323 080
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 407 852
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 457 843
Summa över/underskott	-34 609 142

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-34 609 142**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-09-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	20 458 734	15 422 529
Övriga rörelseintäkter	3	1 577 070	506 403
Summa rörelseintäkter		22 035 804	15 928 932
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-16 988 433	-10 731 601
Övriga externa kostnader	7	-847 729	-587 124
Personalkostnader	8	-478 301	-338 112
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 098 125	-1 723 109
Summa rörelsekostnader		-20 412 588	-13 379 946
Rörelseresultat		1 623 216	2 548 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 755	9 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 312 891	-1 055 097
Summa finansiella poster		-1 300 136	-1 045 231
Resultat efter finansiella poster		323 080	1 503 755
Årets resultat		323 080	1 503 755

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-08-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10	178 515 689	180 613 814
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		178 515 689	180 613 814

Summa anläggningstillgångar

		178 515 689	180 613 814
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		377 686	76 098
Övriga fordringar		48 329	414 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	226 748	307 117
Summa kortfristiga fordringar		652 763	797 931

Kassa och bank

	13	7 337 529	9 665 227
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		7 990 292	10 463 158
--	--	-----------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		186 505 981	191 076 972
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 341 675	110 341 675
Underhållsfond		-	49 991
Summa bundet eget kapital		110 341 675	110 391 666
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-34 932 222	-36 485 968
Årets resultat		323 080	1 503 755
Summa fritt eget kapital		-34 609 142	-34 982 213
Summa eget kapital		75 732 533	75 409 453
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	86 200 000	21 646 597
Summa långfristiga skulder		86 200 000	21 646 597
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	21 786 597	90 925 145
Leverantörsskulder		459 480	653 108
Skatteskulder		60 747	449 727
Övriga skulder		38 834	2 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 227 790	1 990 642
Summa kortfristiga skulder		24 573 448	94 020 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		186 505 981	191 076 972

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-09-01- 2022-12-31</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 623 216	2 548 986
Avskrivningar	2 098 125	1 723 109
	3 721 341	4 272 095
Erhållen ränta	12 755	9 866
Erlagd ränta	-1 312 891	-1 055 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 421 205	3 226 864
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	145 168	-453 431
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-308 926	-341 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 257 447	2 431 647
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	1 140 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	1 140 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	86 440 000	-
Amortering av låneskulder	-91 025 145	-459 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 585 145	-459 440
Årets kassaflöde	-2 327 698	3 112 207
Likvida medel vid årets början	9 665 227	6 553 020
Likvida medel vid årets slut	7 337 529	9 665 227

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Årsavgifter bostäder	16 357 029	12 270 459
Hyror bostäder	3 135 284	2 449 644
Hyror p-platser/garage	786 846	575 139
Övriga objekt	179 575	127 287
Summa	20 458 734	15 422 529

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Kommunikation	408 028	306 404
Debiterade tillval	27 728	16 896
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	750	350
Överlåtelseavgifter	44 384	18 970
Andrahandsuthyrningsavgifter	794	1 588
Övriga intäkter	1 065 800	162 195
Försäkringsersättningar	29 586	-
Summa	1 577 070	506 403

Not 4 Reparationer

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Bostäder	791 419	81 833
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	21 024	29 206
Armaturer, gemensamma utrymmen	10 230	4 364
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	97 819	24 173
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 969	11 810
VA & sanitet, installationer	139 565	66 239
Värme, installationer	36 523	28 559
Ventilation, installationer	19 595	11 464
El, installationer	43 358	27 044
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	8 401
Hiss	63 887	125 270
Övriga installationer	-	75 097
Huskropp	39 807	18 419
Markytor	10 134	16 491
P-platser/garage	30 040	1 044
Vattenskador	516 736	1 028 519
Brandskador	1 246 657	29 586
Klottersanering	4 008	-
Skadedjur	-	40 612
Summa	3 089 771	1 628 133

Not 5 Planerat underhåll

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Bostäder	125 591	80 400
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	91 537
Armaturer, gemensamma utrymmen	194 375	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 142 116	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 683	-
VA & sanitet, installationer	76 008	167 213
Ventilation, installationer	-	228 432
Hiss	1 441 097	453 291
Markytor	302 811	298 750
P-platser/garage	-	118 638
Summa	4 299 681	1 438 261

Not 6 Driftskostnader

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Fastighetsskatt/-avgift	435 541	415 721
Teknisk förvaltning	1 250 602	1 039 728
Besiktningkostnader	132 857	362 345
Bevakningskostnader	18 907	14 601
Snöröjning	345 995	273 168
Serviceavtal	69 632	65 025
Förbrukningsmaterial	65 961	29 763
Övriga utgifter för köpta tjänster	73 617	10 000
El	379 579	270 955
Uppvärmning	2 935 626	2 093 650
Vatten och avlopp	1 740 527	1 422 765
Avfallshantering	971 096	788 054
Försäkringar	241 573	167 575
Systematiskt brandskyddsarbete	57 242	28 137
Hyressättningsavgift	-	4 768
Kabel-TV	468 385	312 158
Bredband	411 840	366 795
Summa	9 598 981	7 665 207

Not 7 Övriga kostnader

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Hyra av anläggningstillgångar	153 000	112 320
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	24 052	5 950
Kostnader för transportmedel	-	210
Frakter och transporter	-	988
Kontorsmateriel och trycksaker	2 801	4 460
Tele och post	21 882	15 010
Förvaltningskostnader	547 017	377 035
Revision	34 125	28 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	15 154	-
Jurist- och advokatkostnader	14 447	19 438
Bankkostnader	5 725	4 144
IT-tjänster	5 794	3 176
Övriga externa tjänster	13 962	9 875
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 840	4 652
Övriga externa kostnader	2 930	1 116
Summa	847 729	587 124

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Styrelsearvoden	378 667	272 900
Utbildning	2 463	-
Summa	381 130	272 900
Sociala avgifter	97 171	65 212
Summa	478 301	338 112

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-09-01- 2022-12-31	2020-09-01- 2021-08-31
Byggnader	2 098 125	1 723 109
Summa	2 098 125	1 723 109

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-08-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	138 630 526	138 630 526
-Mark	67 735 968	67 735 968
	<u>206 366 494</u>	<u>206 366 494</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	206 366 494	206 366 494
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-25 752 680	-24 029 571
	<u>-25 752 680</u>	<u>-24 029 571</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 098 125	-1 723 109
	<u>-2 098 125</u>	<u>-1 723 109</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-27 850 805	-25 752 680
 Redovisat värde	178 515 689	180 613 814
 <i>Varav</i>		
Byggnader	110 779 721	112 877 846
Mark	67 735 968	67 735 968
 Taxeringsvärden		
Bostäder	343 000 000	271 000 000
Lokaler	<u>4 212 000</u>	<u>3 784 000</u>
Totalt taxeringsvärde	347 212 000	274 784 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>213 794 000</i>	<i>161 182 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-08-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 377	40 377
	<u>40 377</u>	<u>40 377</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 377	40 377
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 377	-40 377
	<u>-40 377</u>	<u>-40 377</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-40 377	-40 377
 Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-08-31
Förutbetalda kostnader	226 748	307 117
Summa	226 748	307 117

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	7 333 439	5 664 899
Sparkonto SBAB	4 089	4 000 328
Summa	7 337 529	9 665 227

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	21 786 597	90 925 145
Förfaller 2-5 år från balansdagen	86 200 000	21 646 597
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	107 986 597	112 571 742

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-08-31
Fastighetslån	107 986 597	112 571 742
Summa	107 986 597	112 571 742

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,78 %	2022-06-30	15 625 145	-	-15 625 145	-
Stadshypotek	0,98 %	2021-12-30	60 000 000	-	-60 000 000	-
Stadshypotek	0,98 %	2021-12-30	15 000 000	-	-15 000 000	-
Stadshypotek	0,87 %	2023-07-30	21 946 597	-	-400 000	21 546 597
Swedbank	0,69 %	2024-12-20	-	75 000 000	-	75 000 000
Swedbank	3,35 %	2025-06-18	-	11 440 000	-	11 440 000
Summa			112 571 742	86 440 000	-91 025 145	107 986 597

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	497 644	358 514
Upplupna räntekostnader	157 649	136 042
Förutbetalda intäkter	1 186 798	1 225 479
Upplupna revisionsarvoden	35 000	31 500
Upplupna driftskostnader	350 699	239 107
Summa	2 227 790	1 990 642

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
Summa ställda säkerheter	127 000 000	127 000 000

Underskrifter

Nacka, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ylva Zimmermann
Styrelseordförande

Gudrun Sten

Ulrich Fröhling

Arman Mirzaei

Tatjana Stern

Jonathan Skordenius

John Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
BoRevision i Sverige AB

Ola Trané
Revisor



Brf Älta Sjöängen, årsredovisning 210901-221231

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Mar 25 2023 03:22PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)











VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64184FB5F13BB
MAR 25 2023 03:22PM





Mar 20 2023 01:38PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 20 2023 07:30PM	Ylva Zimmermann granskade dokumentet:
Mar 20 2023 07:31PM	 YLVA FORNANDER ZIMMERMANN signerade dokumentet
Mar 20 2023 01:48PM	Gudrun Sten granskade dokumentet:
Mar 20 2023 01:52PM	 Gudrun Margareta Sten signerade dokumentet
Mar 24 2023 07:55PM	Ulrich Fröhling granskade dokumentet:
Mar 24 2023 07:56PM	 Ulrich Detlef Fröhling signerade dokumentet
Mar 21 2023 08:25AM	Arman Mirzaei granskade dokumentet:
Mar 21 2023 08:36AM	 ARMAN MIRZAEI signerade dokumentet
Mar 23 2023 11:04PM	Tatjana Stern granskade dokumentet:
Mar 23 2023 11:09PM	 Tatjana Stern signerade dokumentet
Mar 20 2023 03:53PM	Jonathan Skordenius granskade dokumentet:
Mar 20 2023 03:59PM	 JONATHAN SKORDENIUS signerade dokumentet
Mar 20 2023 03:17PM	John Erlandsson granskade dokumentet:
Mar 20 2023 03:18PM	 JOHN ERLANDSSON signerade dokumentet
Mar 25 2023 03:13PM	Ola Trané granskade dokumentet:
Mar 25 2023 03:22PM	 Ola Mats Erik Trané signerade dokumentet
Mar 25 2023 03:22PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen, org.nr. 769610-6447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älta Sjöängen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 revisionsssed 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 BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2022 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Älta Sjöängen för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Revisionsberättelse Brf Älta Sjöängen

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 25 2023 03:25PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 641858BDAD88E
MAR 25 2023 03:25PM

Registrerade händelser

Mar 20 2023 02:01PM	Tova Andersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 20 2023 02:31PM	Ola Trané granskade dokumentet:
Mar 25 2023 03:25PM	 Ola Mats Erik Trané signerade dokumentet
Mar 25 2023 03:25PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

