

Årsredovisning för
Brf Älta Sjöängen
769610-6447
Räkenskapsåret
2020-09-01 - 2021-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älta Sjöängen, 769610-6447, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 2019-04-05 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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ylva Zimmermann	Ordförande	2022/2023
Gudrun Steen	Ledamot	2021/2022
Ulrich Fröhling	Ledamot	2021/2022
Simon Wikenståhl	Ledamot	2021/2022
Tatjana Stern	Ledamot	2021/2022
John Erlandsson	Ledamot	2022/2023
Arman Mirzaei	Ledamot	2022/2023
Styrelsesuppleanter		
Paula Philippot	Suppleant	2021/2022
Margareta Gianko	Suppleant	2021/2022
Ordinarie revisorer		
Ola Trané	Revisor	2022

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 kommun 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, 72 parkeringsplatser, 50 garageplatser och 140 förråd med hyresrätt.

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

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 1-8 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
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
We Go Fastigheter AB	Fastighetsskötsel
Södertörns brandförsvarsförbund	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nacka Vatten och Avfall AB, Ragn-Sells Recycling AB	Avfallshantering
Nacka Hisservice AB	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor AB	Serviceavtal mattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 628 133 kr och planerat underhåll för 1 438 261 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 av Renew Service AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 407 852 kr 2020/2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 78 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 februari 2021.

Styrelsens ord

MÖTEN

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Styrelsen haft 2 planeringsdagar där styrelsen bland annat går igenom och uppdaterar underhållsplanen samt diskuterar projekt och åtgärder som ska ske under året. Årsstämman hölls 2021-02-22. Driftmöten har ägt rum med föreningens markentreprenör Berg och Landskap samt med föreningens administrativa förvaltare, Bredablick förvaltning AB. Driftmöte var inplanerat med föreningen fastighetsförvaltare, Renew Service AB men ställdes in då vi bedömde att det inte fanns något behov av driftmöte. Styrelsen har dock haft tät mail och telefonkontakt med dem samt med Bredablick förvaltning AB. Vi har även haft mail och/telefonkontakt med Assars trädgårdstjänst, banker, Berg och Landskap, Bergs Lås, Brandkontoret, Bromé och Sandberg, El-tjänst Trollbäcken, Fastighetsägarna, Försäkringskompaniet, Haninge sotning och ventilation, LL-bolagen, mäklarfirmor, Nacka hisservice, Nacka kommun, Ocab, polisen Nacka, P-service, Tarjas städ, Tresson, Vame gruppen, We Go fastighet AB (fd Dirigo) samt Älta hantverkstjänst. Styrelsen har även haft löpande kontakt med firmor för renovering av lägenheter.

KURSER OCH UTBILDNINGAR

Styrelsen har deltagit i digitala utbildningar och kurser under året. På grund av restriktioner relaterat till pandemin (covid-19) har inga fysiska utbildningar eller kurser hållits under året.

AKTIVITETER FÖR BOENDE

Inga aktiviteter för boende har anordnats under året på grund av restriktioner relaterat till pandemin (covid-19). Av samma anledning hölls ej årsstämman fysiskt. Kallelse, årsredovisning och valberedningens förslag delades ut till samtliga medlemmar, inga motioner hade inkommit. Röstning skedde genom poströstning.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med boende genom mail, brev, telefon och sms. Målsättningen har varit att svara boende inom 1 vecka men oftast har vi kunnat svara inom några dagar. 6 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.

UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Under året har de boende som så önskat fått sina balkonger inglasade, styrelsen ansökte om ett gemensamt bygglov. Inglasningen och kostnad för bygglov fick respektive boende betala. Rensning av ventilationskanaler och injustering inför obligatorisk ventilationskontroll (OVK) fortsatte under året. Vi har dock några mindre åtgärder kvar att slutföra innan vi får en godkänd OVK. Besiktning av föreningens hyreslägenheter genomfördes för att upptäcka och åtgärda ev brister såsom fukt- eller vattenskador. Hissen i hus 15 renoverades då den haft många felanmälningar och behov av renovering fanns.

Nedtagning och beskärning av träd gjordes utifrån den trädvårdsplan som genomfördes föregående år. Efter att lekplatserna kompletterats med sand fick lekplatserna i år endast smärre, enklare fel vid besiktningen. Under året har styrelsen sett över möjligheterna att anlägga ytterligare parkeringar på föreningens mark. Kontakt har tagits med entreprenör för framtagande av underlag och ritningar. Beslut angående parkeringsplatser ska dock tas på årsstämman. För att öka säkerheten vid garageutfarterna har skyltar och speglar satts upp.

Styrelsen har även sett över behov av nyttillkommet underhåll och renovering samt sett till att det tillsammans med löpande underhåll har utförts. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts och styrelsen har gett Renew Service AB i uppdrag att göra det 2 ggr/år.

AVTAL OCH FÖRHANDLINGAR

Under verksamhetsåret gjordes upphandling av ny entreprenör för utemiljö. Avtal tecknades med Berg och Landskap. Genom detta avtal fick styrelsen ner kostnaden för skötsel av mark och utemiljö.

EKONOMI

Det blev ingen höjning av avgifterna för bostadsrätterna under året. Hyran höjdes med 1,58%, Fastighetsägarna skötte förhandlingarna åt föreningen. Ett sparkonto öppnades på SBAB där 4 miljoner sattes in, pengarna ska sedan användas att amortera lån som omförhandlas 2021-12-30.

ÖVRIGT

I maj 2021 drabbades källargångarna och källarförråden i hus 7 av en brand. Styrelsen har haft kontakt med boende, med föreningens försäkringsbolag, polis, restvärdeledare samt med OCAB som håller i saneringen. Då det tyvärr förekom asbest i rörens fogar behöver källargångarna och förråden asbestsaneras.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020/2021 har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 20 överlåtelser).

Under 2020/2021 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 288 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

20 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

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 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	15 929	15 920	15 519	15 115
Resultat efter finansiella poster	1 504	1 438	-18 780	-6 391
Förändring av underhållsfond	50	-	-4 908	597
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3 177	3 161	-12 135	-5 208
Soliditet %	39	38	36	46
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	776	763	750	727
Bostadshyra kr / kvm	1 143	1 107	1 087	1 038
Driftskostnad, kr / kvm	426	384	419	411
Ränta, kr / kvm	59	64	71	72
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	78	78	150	33
Lån, kr / kvm	6 259	6 284	6 477	6 541
Snittränta (%)	0,94	1,02	1,09	1,28

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

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

9

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserad resultat	Årets resultat
Vid årets början	109 201 675	-	-37 874 118	1 438 141
Disposition enligt föreningsstämma			1 438 141	-1 438 141
Avsättning till underhållsfond		1 407 852	-1 407 852	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 357 861	1 357 861	
Årets upplåtelse	1 140 000			
Årets resultat				1 503 755
Vid årets slut	110 341 675	49 991	-36 485 968	1 503 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-36 435 977
Årets resultat före fondförändring	1 503 755
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 407 852
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 357 861
Summa över/underskott	-34 982 213

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-34 982 213

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>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 422 529	15 188 279
Övriga rörelseintäkter	3	506 403	732 122
Summa rörelseintäkter		15 928 932	15 920 401
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-10 731 601	-10 663 923
Övriga externa kostnader	7	-587 124	-621 758
Personalkostnader	8	-338 112	-326 422
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 723 109	-1 723 080
Summa rörelsekostnader		-13 379 946	-13 335 183
Rörelseresultat		2 548 986	2 585 218
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 866	1 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 097	-1 148 455
Summa finansiella poster		-1 045 231	-1 147 077
Resultat efter finansiella poster		1 503 755	1 438 141
Årets resultat		1 503 755	1 438 141

9

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-08-31</i>	<i>2020-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	180 613 814	182 336 923
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		180 613 814	182 336 923
Summa anläggningstillgångar		180 613 814	182 336 923
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		76 098	83 794
Övriga fordringar		414 716	632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	307 117	260 073
Summa kortfristiga fordringar		797 931	344 499
Kassa och bank	13	9 665 227	6 553 020
Summa omsättningstillgångar		10 463 158	6 897 519
SUMMA TILLGÅNGAR		191 076 972	189 234 442

←

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 341 675	109 201 675
Underhållsfond		49 991	-
Summa bundet eget kapital		110 391 666	109 201 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 485 968	-37 874 117
Årets resultat		1 503 755	1 438 141
Summa fritt eget kapital		-34 982 213	-36 435 976
Summa eget kapital		75 409 453	72 765 699
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	21 646 597	112 571 742
Summa långfristiga skulder		21 646 597	112 571 742
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	90 925 145	459 440
Leverantörsskulder		653 108	566 181
Skatteskulder		449 727	802 434
Övriga skulder		2 300	47 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 990 642	2 021 922
Summa kortfristiga skulder		94 020 922	3 897 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 076 972	189 234 442



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-09-01- 2021-08-31</i>	<i>2019-09-01- 2020-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 548 986	2 585 218
Avskrivningar	1 723 109	1 723 080
	4 272 095	4 308 298
Erhållen ränta	9 866	1 378
Erlagd ränta	-1 055 097	-1 148 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	3 226 864	3 161 221
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-453 431	-123 603
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-341 786	-695 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 431 647	2 342 321
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 140 000	2 518 285
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 140 000	2 518 285
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	22 246 597
Amortering av låneskulder	-459 440	-25 706 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-459 440	-3 459 440
Årets kassaflöde	3 112 207	1 401 166
Likvida medel vid årets början	6 553 020	5 151 854
Likvida medel vid årets slut	9 665 227	6 553 020

(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
Byggnadsinventarier	8 - 40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Årsavgifter bostäder	12 270 459	12 073 321
Hyror bostäder	2 449 644	2 399 780
Hyror p-platser/garage	575 139	592 184
Övriga objekt	127 287	122 994
Summa	15 422 529	15 188 279

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kommunikation	306 404	510 074
Debiterade tillval	16 896	10 596
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	350	-
Överlåtelseavgifter	18 970	18 808
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 588	-
Övriga intäkter	162 195	194 144
Övriga intäktsreduktioner	-	-1 500
Summa	506 403	732 122

Not 4 Reparationer

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Bostäder	81 833	137 372
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 206	19 579
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 364	8 505
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 173	28 795
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 810	2 611
VA & sanitet, installationer	66 239	77 468
Värme, installationer	28 559	25 594
Ventilation, installationer	11 464	25 313
El, installationer	27 044	28 786
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 401	2 345
Hiss	125 270	87 464
Övriga installationer	75 097	47 639
Huskropp	18 419	6 868
Markytor	16 491	19 710
P-platser/garage	1 044	-
Vattenskador	1 028 519	805 482
Brandskador	29 586	100 138
Klottersanering	-	8 646
Skadedjur	40 612	14 057
Summa	1 628 133	1 446 371

Not 5 Planerat underhåll

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Bostäder	80 400	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	91 537	145 110
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	43 708
VA & sanitet, installationer	167 213	30 717
Värme, installationer	-	1 793 765
Ventilation, installationer	228 432	-
Hiss	453 291	-
Huskropp, balkonger	-	9 920
Markytor	298 750	289 008
P-platser/garage	118 638	-
Summa	1 438 261	2 312 228

Not 6 Driftskostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Fastighetsskatt/-avgift	415 721	407 951
Teknisk förvaltning	1 039 728	1 153 299
Besiktningkostnader	362 345	53 491
Bevakningskostnader	14 601	15 597
Snöröjning	273 168	50 821
Serviceavtal	65 025	52 576
Förbrukningsmaterial	29 763	31 219
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 000	100
El	270 955	290 274
Uppvärmning	2 093 650	2 045 947
Vatten och avlopp	1 422 765	1 056 117
Avfallshantering	788 054	683 603
Försäkringar	167 575	148 313
Systematiskt brandskyddsarbete	28 137	41 152
Hyressättningsavgift	4 768	4 865
Kabel-TV	312 158	312 127
Bredband	366 795	549 230
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	8 640
Summa	7 665 207	6 905 324

Not 7 Övriga kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Hyra av anläggningstillgångar	112 320	111 600
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 950	11 344
Kostnader för transportmedel	210	-
Frakter och transporter	988	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 460	22 175
Tele och post	15 010	14 410
Förvaltningskostnader	377 035	367 357
Revision	28 750	29 750
Jurist- och advokatkostnader	19 438	11 309
Bankkostnader	4 144	4 577
IT-tjänster	3 176	3 176
Övriga externa tjänster	9 875	40 772
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 652	3 888
Övriga externa kostnader	1 116	1 400
Summa	587 124	621 758

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelsearvoden	272 900	267 200
Summa	272 900	267 200
Sociala avgifter	65 212	59 222
Summa	338 112	326 422

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Byggnader	1 723 109	1 723 080
Summa	1 723 109	1 723 080

Not 10 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
<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	-24 029 571	-22 306 491
	<u>-24 029 571</u>	<u>-22 306 491</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 723 109	-1 723 080
	<u>-1 723 109</u>	<u>-1 723 080</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-25 752 680	-24 029 571
Redovisat värde	180 613 814	182 336 923
<i>Varav</i>		
Byggnader	112 877 846	114 600 955
Mark	67 735 968	67 735 968
Taxeringsvärden		
Bostäder	271 000 000	271 000 000
Lokaler	3 784 000	3 784 000
Totalt taxeringsvärde	274 784 000	274 784 000
<i>Varav byggnader</i>	161 182 000	161 182 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 377	40 377
	40 377	40 377
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
	40 377	40 377
Utgående anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 377	-40 377
	-40 377	-40 377
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
	-40 377	-40 377
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda kostnader	307 117	260 073
Summa	307 117	260 073

Not 13 Kassa och bank

	2021-08-31	2020-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 664 899	6 553 020
Sparkonto SBAB	4 000 328	-
Summa	9 665 227	6 553 020

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-08-31	2020-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 925 145	459 440
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 646 597	112 571 742
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	112 571 742	113 031 182

Not 15 Fastighetslån

	2021-08-31	2020-08-31
Fastighetslån	112 571 742	113 031 182
Summa	112 571 742	113 031 182

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,78 %	2022-06-30	15 784 585	-	-159 440	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	22 246 597	-	-300 000	21 946 597
Summa			113 031 182	-	-459 440	112 571 742

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

	2021-08-31	2020-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	358 514	351 154
Upplupna räntekostnader	136 042	136 180
Förutbetalda intäkter	1 225 479	1 227 233
Upplupna revisionsarvoden	31 500	34 000
Upplupna driftskostnader	239 107	273 355
Summa	1 990 642	2 021 922

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-08-31	2020-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
Summa ställda säkerheter	127 000 000	127 000 000

Underskrifter

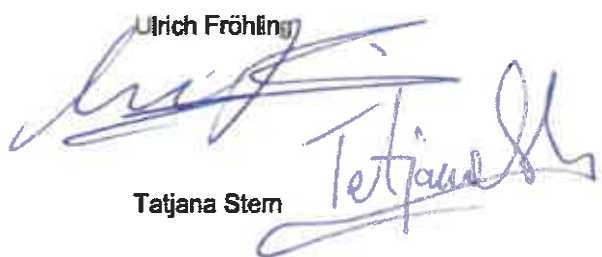
Nacka kommun, 2021-12-14



Ylva Zimmermann
Styrelseordförande



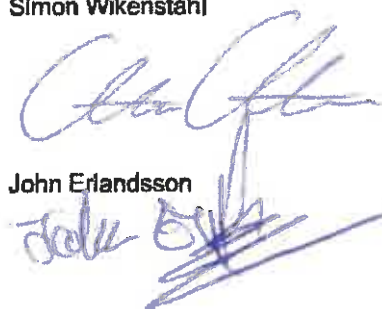
Gudrun Steen



Ulrich Fröhling

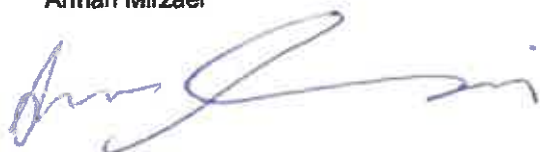
Tatjana Stern

Simon Wikenstahl



John Erlandsson

Arman Mirzaei



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-12-22
BoRevision i Sverige AB



Ola Tran
Revisor

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 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 augusti 2021 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.

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.

Övriga upplysningar

Stämman 2021-02-22 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

9

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 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 22 december 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor