

Brf Älta Sjöängen

769610-6447

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013-09-01--2014-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen i Nacka församling, Nacka Kommun
med organisationsnummer 769610-6447,
avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01 – 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen äger fastigheten Älta 14:102 i Nacka kommun. Byggnaderna uppfördes 1971.

Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen registrerades 2004-03-12. Fastigheten köptes av JM 2005-10-17. Den totala anskaffningskostnaden var 199,1 miljoner kronor.

Fastigheten består av 8 st punkthus med 8 lägenhetsplan på Stensövägen 1-15 i Älta med totalt 259 lägenheter. Av lägenheterna är 223 st bostadsrätter och resterande 36 st är hyresrätter. Den totala lägenhetsytan är 17.986 m². Tomtarealen är 22.796 m². I fastigheten ingår även 140 st förråd av enklare typ med totalytan 420 m² samt 50 st garage. På föreningens mark fanns sedan tidigare 33 st parkeringsplatser.

För att tillhandahålla ytterligare parkeringsmöjligheter för föreningens boende, hyr föreningen 75 st parkeringsplatser i Älta centrum.

Lägenheterna är fördelade enligt följande:

Antal	Lägenhetstyp
22 st	1 rum och kokskåp
12 st	1 rum och kokvrå
57 st	2 rum och kök
137 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är inte i behov av några renoveringar, annat är normalt löpande underhåll. Avsättning för föreningens yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med 0.3% av taxeringsvärdet.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-10-06.
Datum för den ekonomiska planen är 2005-06-21.

Brf Älta Sjöängen
Org.nr 769610-6447

Styrelse

Verksamhetsberättelse Brf Älta Sjöängen verksamhetsåret 2013-09-01-2014-08-31

Från och med 2014-02-04 består styrelsen av

- : Ylva Zimmermann, ordförande
- : Gudrun Steen, sekreterare
- : Nina Lindqvist, ledamot
- : Ulf Palm, ledamot
- : Paula Philippot, ledamot
- : Tatjana Stern ledamot
- : David Sikström, suppleant

Möten

Under verksamhetsåret som gått har styrelsen genomfört 13 protokollförda styrelsemöten protokoll nr 123–135, ett konstituerande möte, 1 heldagsmöte samt 1 halvdagsmöte. Ordinarie årsstämma hölls 2014-02-04.

Driftmöten har ägt rum med föreningens tekniska förvaltare Borg & Merio fastighetsförvaltning, föreningens ekonomiska förvaltare Chinbo AB samt med Dirigo Fastighet & Förvaltning AB som är föreningens markentreprenör.

Styrelsen har haft möten och/eller telefon- eller mailkontakt med Handelsbanken, Swedbank, Nacka kommun, Wallenstam, COM HEM, Bredbandsbolaget, Nacka Hisservice, SweSafe, Fastighetsägarna, Tarja Ståd, Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan, TRÅ, DB tak, OCAB (radonsanering) Älta hantverksservice, Mäklarhuset, Relita (stamspolning) och EuroPark. Styrelsen har även haft kontakt med konsult från Ramböll för bedömning av statusen av föreningens undercentraler samt kontakt med konsult från Fastighetsägarna fastighetsservice för bedömning av statusen på föreningens fastigheter.

Kurser

Styrelseledamöter har deltagit i olika kurser anordnade av Fastighetsägarna samt deltagit i mässor inriktade mot bostadsrättsföreningar.

Aktiviteter med och för boende

Under verksamhetsåret har styrelsen anordnat ett medlemsmöte samt en glöggfest för de boende.

Information

6 nyhetsbrev har skickats ut till boende och löpande information har även satts upp på föreningens anslagstavlor i entréerna. Uppdatering av föreningens hemsida har skett kontinuerligt, www.brfaltasjoangen.se.

Underhåll och investeringar

Ventilationsåtgärder för energieffektivisering (VÅFE) etapp 2 avslutades för hus 1-7 av Ecompaniet. Föreningen har därmed en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration även för hus 1-7, för hus 9-15 har vi det sedan föregående år. Nya takfläktar installerades på hus 1. Taken på hus 1,3 och 15 har lagts om.

Radonsanering av två lägenheter har utförts pga. höga radonvärden. I övriga lägenheter ligger radonvärdena under gränssnittet. Spolning av stammarna påbörjades under verksamhetsåret, färdigställdes under september 2014.

Brf Älta Sjöängen
Org.nr 769610-6447

Kameraövervakning installerades i grovsops- och returrummen på båda gårdarna enligt beslut taget på årsstämman.

Underhåll av tvättstugor samt underhåll och renovering av hissar har utförts kontinuerligt.

I energibesparande syfte har rörelsestyrd belysning installerats i trapphusen i samband med att trasig armatur bytts ut.

Klottersanering samt reparationer har utförts löpande efter skadegörelse på föreningens fastigheter.

Renovering och underhåll av hyreslägenheter har utförts löpande och utifrån behov.

Underhåll av föreningens mark och lekplatser har skett löpande, ny gungställning har monterats.

Avtal och förhandlingar

Omförhandlingar av föreningens lån hos Handelsbanken har skett under året vilket har resulterat i lägre ränta. Två lån har flyttats till Swedbank då de erbjöd lägre ränta. Ettårsavtal tecknades med Dirigo för snöröjning. Nytt avtal för snöröjning och sandsopning av parkeringen utanför hus 15 har tecknats med Assars trädgårdstjänst tillsammans med Brf Harsyran och Brf Vattenmyntan.

Avtal har tecknats med den revisor som valdes på årsstämman, Ola Trané från BoRevision.

Avtal har även tecknats med försäkringsmäklare från Försäkringskompaniet som har i uppdrag att se över föreningens försäkringar samt att föreningen har erforderlig försäkring.

Ekonomi

Avgiften för bostadsrätter har höjts med 3 % och hyran för hyresrätter har höjts med 1,5 %.

Hyresförhandlingarna sköts av Fastighetsägarna och följer allmännyttans hyreshöjningar. Under året höjdes även hyran för ute förråden från 70 kr/mån till 100 kr/mån. Föreningen har sålt en lägenhet för 1 605 000 kr. Styrelsen har under året lyckats sänka i stort sett alla utgifter. Kameraövervakningen i retur- och grovsoprum bedöms vara anledningen till, eller en bidragande orsak till, att kostnaderna för sophämtning gått ner. Styrelsen har även förhandlat fram bättre räntor på föreningens banklån.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har en hyreslägenhet renoverats och sålts. Ny hiss har beställts till hus 13 och kommer att installeras under hösten 2014. Från och med 2014-12-01 får föreningen lägre ränta på ett av föreningens lån hos Handelsbanken tack vare förhandlingar som förts under sommaren.

Framtida underhåll

Under våren 2015 kommer taken på hus 5 och 9 läggas om. Översyn och byte av takfläktar till tryckstyrda takfläktar, i nuläget oklart vilka takfläktar som kommer att bytas ut i detta första skedet. Nya avtal gällande teknisk och administrativ förvaltning kommer att skrivas då nuvarande avtal går ut 2015-08-31.

Flerårsöversikt med nyckeltal

År	2014	2013	2012	2011	2010
Omsättning (Tkr)	14 220	13 960	13 709	13 302	13 032
Resultat efter fin poster (Tkr)	1 183	-1 444	-1 039	-1 276	-2 032
Balansomslutning (Tkr)	195 866	194 393	194 245	195 878	196 148
Soliditet	46%	45%	45%	45%	45%
Likviditet	0,90	0,14	0,65	0,94	0,62
Belåningsgrad	52%	53%	53%	53%	54%

Antal och ytor

Antal BR-lägenheter	223	222	222	222	221
Antal HR-lägenheter	36	37	37	37	38
Yta BR-lägenheter (kvm)	15 608	15 530	15 490	15 490	15 431
Yta HR-lägenheter (kvm)	2 378	2 456	2 496	2 496	2 555

Uppgifter i kr per kvm bostadsyta

Tax.värde byggnad (kr/kvm BR)	7 496	7 534	7 230	7 230	7 258
Fastighetslån (kr/kvm BR)	6 579	6 632	6 688	6 710	6 820
Räntekostnader (kr/kvm BR)	155	267	202	254	251
Finansiellt resultat (kr/kvm BR)	-156	-268	-195	-253	-252
Årets resultat (kr/kvm BR)	76	-93	-67	-82	-132
Omsättning (kr/kvm BR)	911	899	885	859	845
Årsavgifter (kr/kvm BR)	666	650	631	615	602
Löpande underhåll (kr/kvm BR)	31	37	32	40	68
Taxebundna kostnader (kr/kvm BR)	284	278	263	269	269
därav					
Värme (kr/kvm BR)	149	161	154	157	158
Vatten (kr/kvm BR)	84	62	55	53	50
Fastighetsel (kr/kvm BR)	24	24	25	28	28
Sophämtning (kr/kvm BR)	28	30	29	30	34

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-16 863 838,73 kr
Årets vinst	1 182 997,02 kr
Totalt resultat att disponera	-15 680 841,71 kr

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enligt följande:

Avsättning till fond för yttre underhåll (0,3 % av taxeringsvärdet)	537 000,00 kr
Överföres i ny räkning (till balanserat resultat)	-16 217 841,71 kr

Totalt	-15 680 841,71 kr
---------------	--------------------------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med noter.

Alla belopp i följande resultat- och balansräkning är uttryckta i kronor.

	Not	2013-09-01 – 2014-08-31	2012-09-01 – 2013-08-31
Rörelsens intäkter			
<i>Nettoomsättning</i>			
Hysesintäkter bostäder		2 520 776 kr	2 563 250 kr
Hysesintäkter övrigt		662 887 kr	692 720 kr
Årsavgifter bostäder		10 395 886 kr	10 087 081 kr
Övriga avgifter, rabatter o.dyl.		546 761 kr	547 228 kr
In- och -utflyttning o.dyl.		44 878 kr	38 691 kr
Övriga intäkter		46 522 kr	30 223 kr
<i>Summa Nettoomsättning</i>		<i>14 217 710 kr</i>	<i>13 959 193 kr</i>
Övriga rörelseintäkter		2 340 kr	960 kr
Summa Rörelsens intäkter		14 220 050 kr	13 960 153 kr
Rörelsens kostnader			
<i>Fastighetsförvaltning</i>			
Fastighetsskötsel	1	-816 021 kr	-1 262 940 kr
Löpande underhåll och reparationer	2	-488 317 kr	-580 246 kr
Planerat underhåll	3	-554 333 kr	-713 995 kr
Driftskostnader	4	-4 435 260 kr	-4 321 799 kr
Fastighetsförsäkringar		-152 190 kr	-140 857 kr
Fastighetsskatt		-315 203 kr	-313 390 kr
Förvaltningskostnader	5	-573 868 kr	-602 392 kr
Övriga kostnader	6	-1 150 762 kr	-1 003 907 kr
<i>Summa Fastighetsförvaltning</i>		<i>-8 485 953 kr</i>	<i>-8 939 527 kr</i>
Övriga externa kostnader	7	-117 446 kr	-346 499 kr
Personalkostnader	8	-215 372 kr	-214 274 kr
Avskrivningar och nedskrivningar	9	-1 783 370 kr	-1 740 369 kr
Summa Rörelsens kostnader		-10 602 142 kr	-11 240 669 kr
<u>Resultat efter Rörelsens kostnader</u>		<u>3 617 908 kr</u>	<u>2 719 484 kr</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande intäktsposter		3 862 kr	9 447 kr
Räntekostnader och liknande kostnadsposter		-2 438 773 kr	-4 172 774 kr
Summa Resultat från finansiella investeringar		-2 434 911 kr	-4 163 327 kr
<u>Resultat efter Resultat från finansiella investeringar</u>		<u>1 182 997 kr</u>	<u>-1 443 843 kr</u>
Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter			
Övriga skatter			2 kr
Summa Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter			2 kr
<u>Resultat efter Extraordinära poster, bokslutsdisp., skatter</u>		<u>1 182 997 kr</u>	<u>-1 443 841 kr</u>
Årets resultat		1 182 997 kr	-1 443 841 kr

	Not	2014-08-31	2013-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	192 919 086 kr	193 791 780 kr
Inventarier, verktyg och installationer		5 910 kr	8 864 kr
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<i>192 924 995 kr</i>	<i>193 800 644 kr</i>
Summa Anläggningstillgångar		192 924 995 kr	193 800 644 kr
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar		18 820 kr	21 829 kr
Övriga fordringar		1 831 kr	1 805 kr
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	430 408 kr	409 700 kr
<i>Summa Fordringar</i>		<i>451 059 kr</i>	<i>433 334 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>		<i>2 490 278 kr</i>	<i>158 678 kr</i>
Summa Omsättningstillgångar		2 941 337 kr	592 012 kr
Summa Tillgångar		195 866 332 kr	194 392 656 kr

	Not	2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		90 681 972 kr	90 228 849 kr
Upplåtelseavgifter och kapitaltillskott		12 256 418 kr	11 104 541 kr
Fond för yttre underhåll		2 640 000 kr	2 103 000 kr
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>105 578 390 kr</i>	<i>103 436 390 kr</i>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 863 839 kr	-14 882 998 kr
Årets resultat		1 182 997 kr	-1 443 841 kr
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		<i>-15 680 842 kr</i>	<i>-16 326 839 kr</i>
Summa Eget kapital		89 897 548 kr	87 109 551 kr
Långfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	12	<i>102 690 622 kr</i>	<i>102 990 622 kr</i>
Summa Långfristiga skulder		102 690 622 kr	102 990 622 kr
Kortfristiga skulder			
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		<i>300 000 kr</i>	<i>300 000 kr</i>
<i>Leverantörsskulder</i>		<i>624 998 kr</i>	<i>1 622 155 kr</i>
<i>Skatteskulder</i>		<i>632 758 kr</i>	<i>666 925 kr</i>
<i>Övriga skulder</i>		<i>41 532 kr</i>	<i>36 549 kr</i>
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	13	<i>1 678 874 kr</i>	<i>1 666 854 kr</i>
Summa Kortfristiga skulder		3 278 162 kr	4 292 483 kr
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder		195 866 332 kr	194 392 656 kr
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån		127 000 000 kr	127 000 000 kr

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Rörelsens kostnader

Vid indelningen av rörelsens kostnader i olika kostnadsgrupper har följande principer följts. Under rubriken **Fastighetsskötsel** hänförs kostnader som har med fastighetens direkta skötsel att göra. Rubriken **Löpande underhåll och reparationer** innehåller kostnader för nödvändiga underhållsåtgärder och reparationer som uppstått under året och som inte har varit planerade. Rubriken **Planerat underhåll** omfattar det underhåll som är periodiskt och planerat. Det planerade underhållet regleras mot fonden för yttre underhåll och är inte kopplat till reparationerna.

Anläggningstillgångar

Föreningens anläggningstillgångar består av byggnader och mark. Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	1,00 %
Byggnadsinventarier (40 år)	2,50 %
Byggnadsinventarier (12 år)	8,33 %
Byggnadsinventarier (8 år)	12,50 %

Inventarier avskrivs enligt 20-regeln

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Fordringar

Fordringarna har efter individuell prövning värderats till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatter

Föreningen beskattas endast med kommunal fastighetsavgift.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde inklusive mark, till en fond för yttre reparationer.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Arvoden till styrelsen har utgått.

Skulder

Skulder redovisas med nominellt belopp.

Allmänna notupplysningar

Not nr 1 Fastighetsskötsel	2014	2013
Städning	294 376	328 466
Fastighetsskötsel, grundavtal	264 972	285 955
Snörenhållning	196 029	475 877
Fastighetsskötsel tillägg, byggnad	52 156	152 132
Övrigt	8 488	20 510
Summa Fastighetsskötsel	816 021	1 262 940

Not nr 2 Löpande underhåll och reparationer	2014	2013
Löpande underhåll, hissar	88 747	177 616
Löpande underhåll av hyreslägenheter	72 808	48 690
Löpande underhåll, el	52 059	48 012
Löpande underhåll av markytor	32 901	19 431
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	30 815	25 578
Löpande underhåll, åverkan	30 183	44 227
Löpande underhåll, VVS/sanitet	25 058	86 791
Skador och självrisker	22 200	494
Löpande underhåll av bostäder	21 912	9 310
Löpande underhåll, vitvaror	20 465	11 793
Löpande underhåll, nycklar	19 616	10 341
Löpande underhåll, tvättutrustning	16 272	19 466
Löpande underhåll, tak	14 897	0
Löpande underhåll, planteringar	10 233	4 194
Övrigt	30 152	74 304
Summa Löpande underhåll och reparationer	488 317	580 246

Not nr 3 Planerat underhåll	2014	2013
Planerat underhåll av markytor	216 939	229 812
Planerat underhåll, målning/tapetsering	129 901	44 500
Planerat underhåll av bostäder	72 760	109 782
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	66 545	74 529
Homestyling av lgh 1153 inför försäljning	24 500	0
Planerat underhåll, tak	16 625	4 041
Planerat underhåll av hyreslägenheter	13 125	17 906
Planerat underhåll, lekutrustning	9 574	53 296
Övrigt	4 364	180 129
Summa Planerat underhåll	554 333	713 995

Not nr 4 Driftskostnader	2014	2013
Fjärrvärme	2 318 057	2 507 146
Vatten	1 312 843	970 066
Sophämtning	429 526	465 769
Fastighetsel	374 834	378 818
Summa Driftskostnader	4 435 260	4 321 799

Brf Älta Sjöängen
Org.nr 769610-6447

Not nr 5 Förvaltningskostnader	2014	2013
Ekonomiförvaltning, grundavtal	261 766	288 750
Teknisk förvaltning, grundavtal	247 128	228 493
Ekonomiförvaltning, överlåtelseavgifter	30 150	39 990
Ekonomiförvaltning, pantsättningsavgifter	19 991	20 513
Ekonomiförvaltning, tillägg	13 320	15 977
Övrigt	1 513	8 669
Summa Förvaltningskostnader	573 868	602 392

Not nr 6 Övriga kostnader	2014	2013
Gruppanslutning Bredbandsbolaget	523 401	524 340
Kabel-TV	311 943	175 520
Arrendeavgifter för parkeringsplatser	174 412	174 412
Inkassokostnader	29 301	75 085
Förhandlingsersättning	15 738	5 300
Övrigt	95 967	49 250
Summa Övriga kostnader	1 150 762	1 003 907

Not nr 7 Övriga externa kostnader	2014	2013
Revisionsarvoden	36 481	42 500
Postbefordran	22 751	27 996
Kreditupplysning	16 725	9 375
Kontorsmateriel	16 646	5 852
Telekommunikation	11 621	12 908
Övrigt	13 222	247 869
Summa Övriga externa kostnader	117 446	346 499

Not nr 8 Personalkostnader	2014	2013
Styrelsearvode	178 100	176 000
Lagstadgade sociala avgifter	37 272	35 899
Övrigt	0	2 375
Summa Personalkostnader	215 372	214 274

Not nr 9 Avskrivningar och nedskrivningar	2014	2013
--	-------------	-------------

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	131 366 725	131 366 725
Årets inköp	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>131 366 725</i>	<i>131 366 725</i>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	10 345 113	9 031 449
Årets avskrivningar enligt plan	1 313 664	1 313 664
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>11 658 777</i>	<i>10 345 113</i>
Bokfört värde Byggnader	119 707 948	121 021 612

Brf Älta Sjöängen
Org.nr 769610-6447

Byggnadsinventarier (12 år)

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	3 829 417	3 004 185
Årets inköp	272 622	825 232
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>4 102 039</i>	<i>3 829 417</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	1 111 004	791 888
Årets avskrivningar enligt plan	341 832	319 116
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>1 452 836</i>	<i>1 111 004</i>

Bokfört värde Byggnadsinventarier (12 år)	2 649 203	2 718 413
--	------------------	------------------

Byggnadsinventarier (8 år)

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	398 493	215 716
Årets inköp	60 250	182 777
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>458 743</i>	<i>398 493</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	157 668	107 856
Årets avskrivningar enligt plan	57 348	49 812
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>215 016</i>	<i>157 668</i>

Bokfört värde Byggnadsinventarier (8 år)	243 727	240 825
---	----------------	----------------

Byggnadsinventarier (40 år)

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	2 128 169	0
Årets inköp	574 850	2 128 169
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>2 703 019</i>	<i>2 128 169</i>

Akkumulerade avskrivningar

Vid årets början	53 208	0
Årets avskrivningar enligt plan	67 572	53 208
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<i>120 780</i>	<i>53 208</i>

Bokfört värde Byggnadsinventarier (40 år)	2 582 239	2 074 961
--	------------------	------------------

Mark

Anskaffningsvärde mark	67 735 968	67 735 968
Bokfört värde mark	67 735 968	67 735 968

<i>Årets totala avskrivningar byggnader</i>	<i>1 780 416</i>	<i>1 735 800</i>
---	------------------	------------------

<i>Totalt utgående anskaffningsvärde</i>	<i>206 366 494</i>	<i>205 458 772</i>
--	--------------------	--------------------

<i>Totalt utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>13 447 409</i>	<i>11 666 993</i>
---	-------------------	-------------------

<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad</i>	<i>125 183 117</i>	<i>126 055 811</i>
--	--------------------	--------------------

<i>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</i>	<i>192 919 085</i>	<i>193 791 779</i>
---	--------------------	--------------------

Brf Älta Sjöängen
Org.nr 769610-6447

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	117 000 000	117 000 000
Taxeringsvärde mark	62 000 000	62 000 000
Summa taxeringsvärde	179 000 000	179 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	179 000 000	179 000 000
Lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	179 000 000	179 000 000

Not nr 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Förutbetalad kostnad / Fastighetsförsäkring	175 062	17 915
Förutbetalad kostnad / Gruppanslutning Bredbandsbolaget	129 144	0
Förutbetalad kostnad / Fastighetsskötsel, grundavtal	58 830	0
Förutbetalad kostnad / Kabel-TV	25 429	0
Förutbetalad kostnad / Ekonomiförvaltning, grundavtal	23 234	0
Förutbetalad kostnad / Arrendeavgifter	14 218	0
Övrigt	4 491	391 785
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430 408	409 700

Not nr 11 Eget kapital

	Insatser	Upplavgifter	Fond yttre uh	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 228 849	11 104 541	2 103 000	-14 882 998	-1 443 841
Inbetalt under året	453 123	1 151 877			
Bal. av föreg. års resultat				-1 443 841	1 443 841
Avsättn. fond yttre uh			537 000	-537 000	
Årets resultat					1 182 997
Belopp vid årets utgång	90 681 972	12 256 418	2 640 000	-16 863 839	1 182 997

Not nr 12

Skulder till kreditinstitut	Räntesats	Bundet till	2014-08-31	2013-08-31
Stadshypotek 15-125212-830744	3,8%	2014-12-01	-15 944 025	-15 944 025
Stadshypotek 15-125212-830748			0	-30 000 000
Stadshypotek 15-125212-876827			0	-27 046 597
Stadshypotek 15-125212-941109			0	-30 000 000
Swedbank 2854361637	2,00%	2015-03-10	-30 000 000	0
Swedbank 2854361629	2,00%	2015-03-10	-30 000 000	0
Stadshypotek 15-125212-20707	1,87%	2017-07-30	-26 746 597	0
Summa Skulder till kreditinstitut			-102 690 622	-102 990 622

Not nr 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Upplupen kostnad / Planerat underhåll av markytor	-17 874	0
Upplupen kostnad / Städning	-24 375	0
Beräknat arvode för revision	-40 000	-40 000
Upplupen kostnad / Fastighetsel	-40 628	0
Upplupen kostnad / Fjärrvärme	-76 962	0
Upplupen kostnad / Vatten	-135 437	0
Upplupen kostnad / Räntekostnader fastighetslån	-280 287	-394 041
Förutbetalda medlemsavgifter	-1 049 024	-1 061 927
Övrigt	-14 287	-170 886
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 678 874	-1 666 854

Stockholm 2014- //
Brf Älta Sjöängen


Ylva Zimmermann


Tatjana Stern

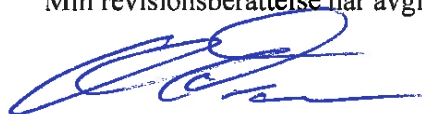

Gudrun Steen


Paula Philippot


Nina Lindqvist


Ulf Palm

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-12-17



Ola Trané
BoRevision

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älta Sjöängen för år 2013-09-01 – 2014-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Älta Sjöängen för år 2013-09-01 – 2014-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 17 / 12 2014



Ola Trané
BoRevision AB