

Årsredovisning för
Brf Älta Sjöängen
769610-6447
Räkenskapsåret
2018-09-01 - 2019-08-31

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 Zimmerman	Ordförande	2020
Gudrun Steen	Ledamot	2020
Ulrich Fröhling	Ledamot	2020
Nina Lindqvist	Ledamot	2020
Tatjana Stern	Ledamot	2020
Paula Philippot	Ledamot	2021
John Erlandsson	Ledamot	2021
Stefan Zahn(Avgick 2019-12-29)	Ledamot	
Styrelsesuppleanter		
Maria Ekström(Avgick 2019-12-29)	Suppleant	
Simon Wikenstål	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ola Trané	Revisor	2020

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 225 lägenheter med bostadsrätt 34 lägenheter, 72 parkeringsplatser, 50 garageplatser och 142 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
33	57	134	35

Total bostadsarea:	17986 kvm
- varav bostadsrättsarea:	15704 kvm
- varav hyresrättsarea:	2245 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-01-29

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

Bredablick Förvaltning
Renew Service AB
Com Hem AB
Telenor
TARJAS AB
E.ON
Vattenfall
Nacka Hisservice AB
Hr Björkmans Entremattor AB
Rang-Sells AB
Nacka Vatten och Avfall AB
Dirigo FOU AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar
Serviceavtal mattor
Avfallshantering
Avfallshantering
Fastighetsservice

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 802 846 kr och planerat underhåll för 21 909 497 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 Planima.

Enligt av styrelsen så avsätts 2 697 900 kr 2018/2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 februari 2019, samt en extra föreningsstämma den 18 december 2018. Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda



sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018/2019 har 19 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 283 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 283 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.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	15 519	15 115	14 878	14 781
Resultat efter finansiella poster	-18 780	-6 391	-695	1 700
Förändring av underhållsfond	-4 908	-	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-12 135	-	-	-
Soliditet %	36	46	47	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	750	727	714	701
Bostadshyra kr / kvm	1 087	1 038	1 038	-
Driftskostnad, kr / kvm	419	411	382	371
Ränta, kr / kvm	71	72	92	78
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	-	-	-
Lån, kr / kvm	6 477	6 541	6 541	6 560
Snittränta (%)	1,09	1,28	1,27	1,45

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

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



Allmänt om verksamheten

Styrelsens verksamhetsberättelse

Kurser

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

Aktiviteter för boende

Under verksamhetsåret har styrelsen anordnat en gårdsfest.

Information

6 nyhetsbrev har skickats ut till boende och löpande information har satts upp på föreningens anslagstavlor i entréerna. Uppdatering av föreningens hemsida, www.brfaltasjoangen.se har skett kontinuerligt. Revidering av ordningsreglerna gjordes under våren 2019.

Underhåll och investeringar

Under verksamhetsåret 2018-2019 färdigställdes och avslutades renovering av fasader och byte av fönster samt balkongdörrar. Offertförfrågan skickades ut för byte av ventiler och termostater på samtliga element. Styrelsen beslöt att ge Värmex AB uppdraget att byta ventiler och termostater. Arbetet påbörjades under hösten 2019 och beräknas vara klart januari 2020.

Underhåll av tvättstugor och hissar har utförts kontinuerligt. Renovering och underhåll av hyreslägenheter har utförts löpande och utifrån behov. Underhåll av föreningens mark, lekplatser samt fastigheter har skett löpande. Styrelsen har löpande kontrollerat grovsop- och returrum samt trapphusen. Utrensning av trasiga, obrukbara cyklar från cykelställen utanför portarna har skett under verksamhetsåret. Uppdatering av underhållsplanen har skett kontinuerligt och i samarbete med Renew service AB.

Avtal och förhandlingar

Samarbetet med föreningens nya ekonomiska och administrativa förvaltare, Bredablick förvaltning AB inleddes. Avtalet med Moderna Försäkringar, föreningens försäkringsbolag, sades upp, och nytt avtal skrevs med Brandkontoret AB. Under hösten 2019 skrevs avtal med Assars trädgårdstjänst AB för vinterunderhåll. Avtalet med Apcoa sades upp under hösten 2019, nytt avtal för parkeringsövervakning skrevs med P-service AB.

Ekonomi

Avgiften för bostadsrätter har höjts med 3%. Hyrorna för hyresrätterna höjdes med 2%. Hyresförhandlingarna har skötts av Fastighetsägarna och följer allmännyttans hyreshöjningar. Under hösten 2019 sades 2 hyresrätter upp och de kommer att säljas under januari-februari 2020.

Under verksamhetsåret har föreningens lån omförhandlats, föreningens samtliga lån är nu samlade hos Handelsbanken då de erbjöd bättre ränta. För att finansiera fasadrenoveringen, fönsterbyten samt byte av ventiler och termostater togs ett nytt lån på 15 miljoner.



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	106 683 390	4 908 000	-17 611 745	-6 390 521
Disposition enligt föreningsstämma		597 000	-6 987 522	6 390 521
Avsättning till underhållsfond		2 697 000	-2 697 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 202 000	8 202 000	
Årets resultat				-18 779 851
Vid årets slut	106 683 390	-	-19 094 267	-18 779 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-24 599 267
Årets resultat före fondförändring	-18 779 851
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-2 697 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 202 000
Summa över/underskott	-37 874 118

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-37 874 118**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 914 184	14 504 207
Övriga rörelseintäkter	3	604 778	610 921
Summa rörelseintäkter		15 518 962	15 115 128
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-30 240 828	-17 250 854
Övriga externa kostnader	7	-687 386	-878 674
Personalkostnader	8	-361 977	-294 334
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 737 419	-1 780 416
Summa rörelsekostnader		-33 027 610	-20 204 278
Rörelseresultat		-17 508 648	-5 089 150
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 707	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 273 910	-1 301 371
Summa finansiella poster		-1 271 203	-1 301 371
Resultat efter finansiella poster		-18 779 851	-6 390 521
Årets resultat		-18 779 851	-6 390 521



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	184 060 003	185 797 422
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		184 060 003	185 797 422
Summa anläggningstillgångar		184 060 003	185 797 422
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 277	21 666
Övriga fordringar		1 452	700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	216 167	137 205
Summa kortfristiga fordringar		220 896	159 571
<i>Kassa och bank</i>	13	5 151 854	6 258 996
Summa omsättningstillgångar		5 372 750	6 418 567
SUMMA TILLGÅNGAR		189 432 753	192 215 989



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		106 683 390	106 683 390
Underhållsfond		-	4 908 000
Summa bundet eget kapital		106 683 390	111 591 390
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 094 267	-17 611 745
Årets resultat		-18 779 851	-6 390 521
Summa fritt eget kapital		-37 874 118	-24 002 266
Summa eget kapital		68 809 272	87 589 124
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	116 190 622	101 490 622
Summa långfristiga skulder		116 190 622	101 490 622
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	300 000	300 000
Leverantörsskulder		1 295 675	342 992
Skatteskulder		740 766	346 283
Övriga skulder		69 112	489 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 027 306	1 657 655
Summa kortfristiga skulder		4 432 859	3 136 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 432 753	192 215 989

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-09-01- 2019-08-31</i>	<i>2017-09-01- 2018-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-17 508 648	-5 089 150
Avskrivningar	1 737 419	1 780 416
	-15 771 229	-3 308 734
 Erhållen ränta	 2 707	 -
Erlagd ränta	-1 273 910	-1 301 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-17 042 432	-4 610 105
 <i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-61 326	93 755
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 296 616	-1 501 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 807 142	-6 017 971
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	2 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	2 200 000
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	15 000 000	-
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 700 000	-300 000
 Årets kassaflöde	-1 107 142	-4 117 971
Likvida medel vid årets början	6 258 996	10 376 967
Likvida medel vid årets slut	5 151 854	6 258 996

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

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

Noter

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

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Årsavgifter bostäder	11 776 239	11 411 215
Årsavgifter lokaler	-	250
Hyror bostäder	2 440 895	2 387 872
Hyror lokaler	-	500
Hyror p-platser/garage	573 076	563 436
Övriga objekt	123 974	140 934
Summa	14 914 184	14 504 207

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
KabelTV-avgifter/Bredband	511 831	507 462
Vatten och energi	1 000	3 000
Debiterade tillval	10 762	-
Överlåtelseavgifter	14 894	-
Övriga intäkter	66 291	100 458
Summa	604 778	610 920

Not 4 Reparationer

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Bostäder	188 310	368 641
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	74 508	109 898
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 611	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	34 933	40 668
Övrigt, gemensamma utrymmen	8 547	496
VA & sanitet, installationer	46 619	44 077
Värme, installationer	13 275	17 537
Ventilation, installationer	21 093	9 442
El, installationer	28 279	27 792
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 230	-
Hiss	64 856	63 425
Övriga installationer	63 099	237 234
Huskropp	21 389	29 319
Markytor	7 133	4 457
P-platser/garage	1 512	1 391
Vattenskador	217 844	30 171
Brandskador	813	-
Klottersanering	2 795	-
Övrigt	-	495
Summa	802 846	985 043

Not 5 Planerat underhåll

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Värme, installationer	80 687	1 075 000
Ventilation, installationer	-	411 016
Hiss	-	606 056
Övriga installationer	-	45 026
Huskropp, fasader	13 927 854	6 581 122
Huskropp, fönster	7 775 738	-
Huskropp, balkonger	58 893	-
Huskropp, övrigt	-	47 634
Markytor	66 325	60 093
Övrigt	-	46 007
Summa	21 909 497	8 871 954

Not 6 Driftskostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Fastighetsskatt/-avgift	394 483	352 759
Teknisk förvaltning	646 397	557 013
Fastighetsförvaltning utöver avtal	109 425	-
Städning	357 444	325 312
Besiktningsskostnader	19 386	17 515
Bevakningskostnader	6 060	-
Snöröjning	390 308	367 459
Serviceavtal	51 329	32 983
Förbrukningsmaterial	35 337	22 296
El	304 024	298 436
Uppvärmning	2 442 800	2 571 720
Vatten och avlopp	1 165 888	1 474 401
Avfallshantering	627 708	359 371
Försäkringar	159 233	158 102
Hyressättningsavgift	4 865	4 865
Kabel-TV	286 067	335 925
Internet	516 212	515 700
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	11 519	-
Summa	7 528 485	7 393 857

Not 7 Övriga kostnader

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Hyra av anläggningstillgångar	109 440	99 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	691	6 836
Kostnader för transportmedel	792	-
Frakter och transporter	-	2 625
Reklam och PR	-	1 500
Kontorsmateriel och trycksaker	9 644	-
Tele och post	14 410	15 480
Ekonomisk förvaltning	390 892	290 870
Övriga förvaltningskostnader	71 384	33 837
Revision	31 625	36 250
Jurist- och advokatkostnader	2 628	-
Bankkostnader	4 828	9 742
IT-tjänster	3 176	6 977
Övriga externa tjänster	25 008	366 612
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 082
Övriga externa kostnader	22 868	3 863
Summa	687 386	878 674

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Styrelsearvoden	270 800	236 800
Utbildning	-	4 675
Summa	270 800	241 475
Sociala avgifter	91 177	52 859
Summa	361 977	294 334

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-09-01- 2019-08-31	2017-09-01- 2018-08-31
Byggnader	1 737 419	1 780 416
Summa	1 737 419	1 780 416

Not 10 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	138 630 526	138 630 526
-Mark	67 735 968	67 735 968
	<u>206 366 494</u>	<u>206 366 494</u>
Årets anskaffningar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	206 366 494	206 366 494
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-20 569 072	-18 788 656
	<u>-20 569 072</u>	<u>-18 788 656</u>
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 737 419	-1 780 416
	<u>-1 737 419</u>	<u>-1 780 416</u>
Utgående avskrivningar	-22 306 491	-20 569 072
Redovisat värde	184 060 003	185 797 422
Varav		
Byggnader	116 324 035	118 061 454
Mark	67 735 968	67 735 968
Taxeringsvärden		
Bostäder	271 000 000	199 000 000
Lokaler	3 784 000	-
Totalt taxeringsvärde	274 784 000	199 000 000
Varav byggnader	161 182 000	132 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 377	40 377
	<u>40 377</u>	<u>40 377</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	40 377	40 377
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 377	-40 377
	<u>-40 377</u>	<u>-40 377</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående avskrivningar	-40 377	-40 377
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda kostnader	216 167	137 205
Summa	216 167	137 205

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Transaktionskonto Handelsbanken	5 151 854	-
Transaktionskonto Handelsbanken	-	6 258 996
Summa	5 151 854	6 258 996

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-08-31	2018-08-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	300 000	300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 200 000	1 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	114 990 622	100 290 622
Summa	116 490 622	101 790 622

Not 15 Fastighetslån

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetslån	116 490 622	101 790 622
Summa	116 490 622	101 790 622

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,15 %	2020-07-30	25 846 597		300 000	25 546 597
Handelsbanken	0,78 %	2022-06-30	15 944 025		-	15 944 025
Swedbank	1,33 %	-	30 000 000		30 000 000	-
Swedbank	1,33 %	-	30 000 000		30 000 000	-
Handelsbanken	0,98 %	2021-12-30	-	60 000 000	-	60 000 000
Handelsbanken	0,98 %	2021-12-30	-	15 000 000	-	15 000 000
Summa			101 790 622	75 000 000	60 300 000	116 490 622

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	338 538	51 338
Upplupna räntekostnader	143 227	161 794
Förutbetalda intäkter	1 218 880	66 937
Upplupna revisionsarvoden	38 000	43 750
Upplupna driftskostnader	288 661	1 333 836
Summa	2 027 306	1 657 655

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
Summa ställda säkerheter	127 000 000	127 000 000

Underskrifter

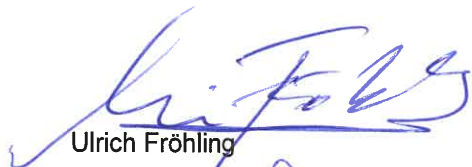
Nacka, 2019-01-22
2020



Ylva Zimmerman



Gudrun Steen



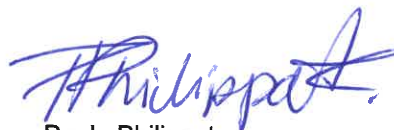
Ulrich Fröhling



Nina Lindqvist



Tatjana Stern



Paula Philippot



John Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-01-23
BoRevison i Sverige AB



Ola Trané
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 år 2018-09-01 – 2019-08-31.

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 2019 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 för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ålta Sjöängen för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 tryggt 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 23 januari 2020

Ola Trané

BoRevision AB