Årsredovisning för

Brf Älta Sjöängen

769610-6447

Räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älta Sjöängen, 769610-6447, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Ylva Zimmermann	Ordförande	2020/2021
Gudrun Steen	Ledamot	2021/2022
Ulrich Fröhling	Ledamot	2021/2022
Simon Wikenståhl	Ledamot	2021/2022
Tatjana Stern	Ledamot	2021/2022
Paula Philippot	Ledamot	2020/2021
John Erlandsson	Ledamot	2020/2021
Styrelsesuppleanter		
Arman Mirzaei	Suppleant	2020/2021
Margareta Gianko	Suppleant	2020/2021
Ordinarie revisorer		
Ola Trané	Revisor	2021

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 227 lägenheter med bostadsrätt och 32 lägenheter, 72 parkeringsplatser, 50 garageplatser och 142 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
Com Hem AB	Kabel-TV
Telenor	Bredband
TARJAS AB	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Vattenfall AB	Fjärrvärme
We Go Fastigheter AB	Fastighetsskötsel
Brand & Industriskydd i Mellansverige AB	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 1 446 371 kr och planerat underhåll för 2 312 228 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 2019/2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 78 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 februari 2020. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte samt två planeringsdagar.

Styrelsens ord

Möten
Driftmöte har ägt rum med föreningens markentreprenör We Go Fastigheter AB(Dirigo Fastighet & Förvaltning AB). Driftmöte var inplanerat med föreningens tekniska förvaltare Renew Service AB men ställdes in, vi har dock haft tät mail- och telefonkontakt med dem vilket vi även har haft med föreningens ekonomiska förvaltare, Bredablick förvaltning AB.

Styrelsen har haft möten och/eller telefon- eller mailkontakt med Assars trädgårdstjänst, Bergs lås, Bromé och Sandberg, El-tjänst Trollbäcken, Fastighetsägarna, Försäkringskompaniet, HP-rör, Handelsbanken, Haninge sotning och ventilation, LL-bolaget, mäklarfirmor, Nacka Hisservice AB, Nacka Kommun, P-service, Sustend AB, Swedbank,Tarjas Städ, Tresson AB, Wallenstam, Vame gruppen AB, ÅF och Älta hantverkstjänst AB.

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

Aktiviteter för boende
Under verksamhetsåret anordnades en gårdsfest och en glöggträff. På grund av corona-pandemin anordnades inga aktiviteter under våren eller sommaren.

Information
6 nyhetsbrev har skickats ut till boende och löpande information har satts upp på föreningens anslagtavor i entréerna. Uppdatering av föreningens hemsida, www.brfaltasjoangen.se har skett kontinuerligt. Informationsmöte för samtliga boende ägde rum I februari.

Underhåll och investeringar
Under verksamhetsåret avslutades projektet med byte av termostater och ventiler samt injustering av värmesystemet. Arbetet med rensning av ventilationskanaler samt injustering påbörjades och i början av 2021 ska obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomföras. Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) påbörjades under våren 2020 och är nu ett fortlöpande arbete.

Trädvårdsplan upprättades under sommaren för att få en översikt över statusen på föreningens träd, plantering av nya buskar gjordes under sommaren. Belysningen på gårdarna har förbättrats, och golven i entréerna har polerats. Hyresgäster och bostadsrättsinnehavare erbjöds inglasning av balkong, boende betalar själva för inglasningen.

Avtal och förhandlingar
Styrelsen tecknade snöröjningsavtal med Assars trädgårdstjänst, ett avtal som är mer ekonomiskt fördelaktigt än vårt tidigare avtal. Vi tecknade också ett avtal med en ny bredbandsleverantör, Ownit, vilket innebar snabbare bredband och till ett lägre pris. Nytt avtal för parkeringsövervakning slöts med företaget P-service. Efter upphandling slöts avtal med Haninge sotning och ventilation för rensning av kanaler, injustering samt obligatorisk ventilationskontroll.

Ekonomi
Avgifterna för bostadsrätterna höjdes med 2 %, hyrorna höjdes med 1,95 %. Vi amorterade 3 miljoner på ett av föreningens lån. Föreningen har även upplåtit två stycken hyresrätter till bostadsrätter under året.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2019/2020 har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelser).
Under 2019/2020 har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 281 medlemmar.
22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 287 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

Resultat och ställning (tkr)	**2019/2020**	**2018/2019**	**2017/2018**	**2016/2017**
Rörelsens intäkter	15 920	15 519	15 115	14 878
Resultat efter finansiella poster	1 438	-18 780	-6 391	-695
Förändring av underhållsfond	-	-4 908	597	597
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	3 161	-12 135	-5 208	488
Soliditet %	38	36	46	47
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	763	750	727	714
Bostadshyra kr / kvm	1 107	1 087	1 038	1 038
Driftskostnad, kr / kvm	384	419	411	382
Ränta, kr / kvm	64	71	72	92
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	78	150	33	33
Lån, kr / kvm	6 284	6 477	6 541	6 541
Snittränta (%)	1,02	1,09	1,28	1,27

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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	**Bundet**	**Fritt**	**Fritt**
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**106 683 390**	**-**	**-19 094 266**	**-18 779 851**
Disposition enligt föreningsstämma			-18 779 851	18 779 851
Avsättning till underhållsfond		1 407 852	-1 407 852	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 407 852	1 407 852	
Årets upplåtelser	2 518 285			
Årets resultat				1 438 141
Vid årets slut	**109 201 675**	**-**	**-37 874 117**	**1 438 141**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-37 874 117
Årets resultat före fondförändring	1 438 141
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 407 852
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 407 852
Summa över/underskott	-36 435 976

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-36 435 976**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-09-01-2020-08-31*	*2018-09-01-2019-08-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	15 188 279	14 914 184
Övriga rörelseintäkter	*3*	732 122	604 778
Summa rörelseintäkter		15 920 401	15 518 962
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-10 663 923	-30 240 828
Övriga externa kostnader	*7*	-621 758	-687 386
Personalkostnader	*8*	-326 422	-361 977
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-1 723 080	-1 737 419
Summa rörelsekostnader		-13 335 183	-33 027 610
Rörelseresultat		2 585 218	-17 508 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 378	2 707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 148 455	-1 273 910
Summa finansiella poster		-1 147 077	-1 271 203
Resultat efter finansiella poster		1 438 141	-18 779 851
Årets resultat		1 438 141	-18 779 851

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-08-31*	*2019-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	182 336 923	184 060 003
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		182 336 923	184 060 003
Summa anläggningstillgångar		182 336 923	184 060 003
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 794	3 277
Övriga fordringar		632	1 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	260 073	216 167
Summa kortfristiga fordringar		344 499	220 896
Kassa och bank	*13*	6 553 020	5 151 854
Summa omsättningstillgångar		6 897 519	5 372 750
SUMMA TILLGÅNGAR		189 234 442	189 432 753

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-08-31*	*2019-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		109 201 675	106 683 390
Summa bundet eget kapital		109 201 675	106 683 390
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-37 874 117	-19 094 267
Årets resultat		1 438 141	-18 779 851
Summa fritt eget kapital		-36 435 976	-37 874 118
Summa eget kapital		72 765 699	68 809 272
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*14,15*	112 571 742	116 190 622
Summa långfristiga skulder		112 571 742	116 190 622
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14,15*	459 440	300 000
Leverantörsskulder		566 181	1 295 675
Skatteskulder		802 434	740 766
Övriga skulder		47 024	69 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	2 021 922	2 027 306
Summa kortfristiga skulder		3 897 001	4 432 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 234 442	189 432 753

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2019-09-01-2020-08-31*	*2018-09-01-2019-08-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 585 218	-17 508 648
Avskrivningar	1 723 080	1 737 419
	4 308 298	**-15 771 229**
Erhållen ränta	1 378	2 707
Erlagd ränta	-1 148 455	-1 273 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**3 161 221**	**-17 042 432**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-123 603	-61 326
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-695 297	1 296 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 342 321**	**-15 807 142**
Investeringverksamheten		
Årets upplåtna lägenheter	2 518 285	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2 518 285**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	22 246 597	15 000 000
Amortering av låneskulder	-25 706 037	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 459 440**	**14 700 000**
Årets kassaflöde	**1 401 166**	**-1 107 142**
Likvida medel vid årets början	**5 151 854**	**6 258 996**
Likvida medel vid årets slut	**6 553 020**	**5 151 854**

(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

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Årsavgifter bostäder	12 073 321	11 776 239
Hyror bostäder	2 399 780	2 440 895
Hyror p-platser/garage	592 184	573 076
Övriga objekt	122 994	123 974
Summa	**15 188 279**	**14 914 184**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Kommunikation	510 074	511 831
Vatten och energi	-	1 000
Debiterade tillval	10 596	10 762
Överlåtelseavgifter	18 808	14 894
Övriga intäkter	194 144	66 291
Övriga intäktsreduktioner	-1 500	-
Summa	**732 122**	**604 778**

Not 4 Reparationer

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Bostäder	137 372	188 310
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	19 579	74 508
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 505	1 611
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 795	34 933
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 611	8 547
VA & sanitet, installationer	77 468	46 619
Värme, installationer	25 594	13 275
Ventilation, installationer	25 313	21 093
El, installationer	28 786	28 279
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 345	6 230
Hiss	87 464	64 856
Övriga installationer	47 639	63 099
Huskropp	6 868	21 389
Markytor	19 710	7 133
P-platser/garage	-	1 512
Vattenskador	805 482	217 844
Brandskador	100 138	813
Klottersanering	8 646	2 796
Skadedjur	14 057	-
Summa	**1 446 371**	**802 846**

Not 5 Planerat underhåll

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	145 110	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	43 708	-
VA & sanitet, installationer	30 717	-
Värme, installationer	1 793 765	80 687
Huskropp, fasader	-	13 927 854
Huskropp, fönster	-	7 775 738
Huskropp, balkonger	9 920	58 893
Markytor	289 008	66 325
Summa	**2 312 228**	**21 909 497**

Not 6 Driftskostnader

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Fastighetsskatt/-avgift	407 951	394 483
Teknisk förvaltning	1 153 299	1 113 265
Besiktningskostnader	53 491	19 386
Bevakningskostnader	15 597	6 060
Snöröjning	50 821	390 308
Serviceavtal	52 576	51 329
Förbrukningsmaterial	31 219	35 337
Övriga utgifter för köpta tjänster	100	-
El	290 274	304 024
Uppvärmning	2 045 947	2 442 800
Vatten och avlopp	1 056 117	1 165 888
Avfallshantering	683 603	627 708
Försäkringar	148 313	159 233
Systematiskt brandskyddsarbete	41 152	-
Hyressättningsavgift	4 865	4 865
Kabel-TV	312 127	286 067
Bredband	549 230	516 212
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	8 640	11 520
Summa	**6 905 324**	**7 528 485**

Not 7 Övriga kostnader

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Hyra av anläggningstillgångar	111 600	109 440
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 344	691
Kostnader för transportmedel	-	792
Kontorsmateriel och trycksaker	22 175	9 644
Tele och post	14 410	14 410
Förvaltningskostnader	367 357	462 276
Revision	29 750	31 625
Jurist- och advokatkostnader	11 309	2 628
Bankkostnader	4 577	4 828
IT-tjänster	3 176	3 176
Övriga externa tjänster	40 772	25 008
Serviceavgifter till branschorganisationer	3 888	-
Övriga externa kostnader	1 400	22 868
Summa	**621 758**	**687 386**

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Styrelsearvoden	267 200	270 800
Summa	**267 200**	**270 800**
Sociala avgifter	59 222	91 177
Summa	**326 422**	**361 977**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-09-01-2020-08-31	*2018-09-01-2019-08-31*
Byggnader	1 723 080	1 737 419
Summa	**1 723 080**	**1 737 419**

Not 10 Byggnader och mark

	2020-08-31	*2019-08-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	138 630 526	138 630 526
-Mark	67 735 968	67 735 968
	206 366 494	206 366 494
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**206 366 494**	**206 366 494**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-22 306 491	-20 569 072
	-22 306 491	-20 569 072
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 723 080	-1 737 419
	-1 723 080	-1 737 419
Utgående avskrivningar	**-24 029 571**	**-22 306 491**
Redovisat värde	**182 336 923**	**184 060 003**
Varav		
Byggnader	114 600 955	116 324 035
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**
Varav byggnader	*161 182 000*	*161 182 000*

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-08-31	*2019-08-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 377	40 377
	40 377	40 377
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**40 377**	**40 377**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 377	-40 377
	-40 377	-40 377
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående avskrivningar	**-40 377**	**-40 377**
Redovisat värde	**-**	**-**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	*2019-08-31*
Förutbetalda kostnader	260 073	216 167
Summa	**260 073**	**216 167**

Not 13 Kassa och bank

	2020-08-31	*2019-08-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	6 553 020	5 151 854
Summa	**6 553 020**	**5 151 854**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-08-31	*2019-08-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	459 440	300 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	112 571 742	1 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	114 990 622
Summa	**113 031 182**	**116 490 622**

Not 15 Fastighetslån

	2020-08-31	*2019-08-31*
Fastighetslån	113 031 182	116 490 622
Summa	**113 031 182**	**116 490 622**

Låneinstitut	**Ränta**	**Bundet till**	**Ing. skuld**	**Nya lån**	**Årets amort.**	**Utg. skuld**
Stadshypotek	1,15 %	Löst	25 546 597	-	-25 546 597	-
Stadshypotek	0,78 %	2022-06-30	15 944 025	-	-159 440	15 784 585
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	-	22 271 597	-25 000	22 246 597
Summa			**116 490 622**	**22 271 597**	**-25 731 037**	**113 031 182**

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

	2020-08-31	*2019-08-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	351 154	338 538
Upplupna räntekostnader	136 180	143 227
Förutbetalda intäkter	1 227 233	1 218 880
Upplupna revisionsarvoden	34 000	38 000
Upplupna driftskostnader	273 355	288 661
Summa	**2 021 922**	**2 027 306**

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-08-31	*2019-08-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
Summa ställda säkerheter	**127 000 000**	**127 000 000**

Underskrifter

Nacka kommun, 2020- 12-15

Ylva Zimmermann
Styrelseordförande

Gudrun Steen

Ulrich Fröhling

Simon Wikenståhl

Tatjana Stern

Paula Philippot

John Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-28
BoRevision i Sverige AB

Ola Trané
Revisor

borevision

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020 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.

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.

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 2019-09-01 - 2020-08-31 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 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 25 december 2020

.....

Ola Tranè
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor