

# Brf Älta Sjöängen

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner



Årsredovisning för  
**Brf Älta Sjöängen**  
769610-6447  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Älta Sjöängen, 769610-6447, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## 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.

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

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Nacka Älta ga:78. Gemensamhetsanläggningen Nacka Älta ga:78 ändamål är att förvalta parkeringsplatser, belysningsanordning och dagvattenanordning mm.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Arman Mirzaei	Ordförande	2025
Gudrun Sten	Ledamot	2024
Ulrich Fröhling	Ledamot	2024
Tatjana Stern	Ledamot	2024
Jonathan Skordenius	Ledamot	2024
Per Roger Furtenheim	Ledamot	2025

#### Styrelsesuppleanter

Margareta Gianko	Suppleant	2024
Anders Bitén	Suppleant	2024

#### Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2024
-------------------------	----------------	------

#### Valberedning

Kurt Evert Berg

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

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

Föreningen upplåter 232 lägenheter med bostadsrätt och 27 lägenheter, 102 parkeringsplatser, 50 garageplatser och 140 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	22 769 kvm
Total bostadsarea:	17 986 kvm
- varav bostadsrättsarea:	16 095 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 891 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-27.

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 och fastighetsskötsel
Berg & Landskap Stockholm AB	Trädgårdsskötsel
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
Tarjas AB	Städning
E.ON AB	Elavtal avseende volym
Nacka Energi AB	Elnät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nacka Hisservice AB	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor AB	Serviceavtal mattor
Bergs lås AB	Serviceavtal portar
Nacka Vatten och Avfall AB och LL återvinning AB	Avfallshantering
Renew Service AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Assars trädgårdstjänst AB	Vinterrenhållning

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 707 091 kr och planerat underhåll för 2 877 752 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och reviderades 2022 av Renew Service AB. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 407 852 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 71 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 14 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Styrelsen haft 2 planeringsdagar där styrelsen bland annat gått igenom och uppdaterat underhållsplanen samt diskuterat projekt och åtgärder som ska ske under året.

Avtalet med föreningens tidigare markentreprenör, Berg och Landskap, har sagts upp och nytt avtal med Habitek har undertecknats. Styrelsen har tillsammans med nya entreprenören planerat förbättringar av utemiljön, bland annat inköp av nya grillar, utemöbler, nya planteringar, med mera.

Avtalet med föreningens fastighetsförvaltare, Renew, har omförhandlats. Det nya avtalet är både billigare och bättre anpassat efter föreningens behov och förutsättningar.

Vinterunderhållsavtalet med Assars AB har sagts upp. Styrelsen kommer att anlita en ny entreprenör till nästa vintersäsong.

Parkeringen utanför Stensövägen 1 blev klar under hösten. Projektet kostade ca 1,8 miljoner kr ex moms. Styrelsen har ansökt om ca 356 tusen kr bidrag som kallas "Ladda bilen" hos Naturvårdverket. Bidraget förväntas att betalas ut under 2024. I samband med parkeringsprojektet åtgärdades flera fel och brister på dagvattensystemet.

Stamspolningen i hus 1-11 har genomförts under sommar och hösten. Några delar av avloppsroren på bottenplanet och i källarutrymmen i hus 13 och 15 behöver bytas ut eller relinas innan stamspolningen i dessa hus kan slutföras. Arbetet med att samla in information och hitta bästa lösningen pågår.

För att minska kostnaderna har styrelsen tagit på sig ansvaret för bland annat beställning och hantering av nycklar till gemensamma utrymmen, uppläggning av nya användare, registrering av taggar till laddstolpar samt avläsning och beräkning av elförbrukning och kostnaderna för varje användare.

Ett av föreningens banklån har lagts om under 2023. Styrelsen har planerat att amortera 2,5 miljoner kr i början av 2024. Mer om lånen och villkoren kan läsas under redovisning.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt med boende genom mail, brev, telefon och sms. Målsättningen har varit att svara på boendes frågor inom 1 vecka men oftast har styrelsen kunnat svara inom 3 dagar. 4 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.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har genomförts under året enligt lagkrav. Styrelsen har kontinuerligt sett över behov av nytillkomna samt eventuella framtida underhåll och renoveringar. Styrelsen har även kontrollerat och följt upp löpande underhåll.

Styrelsen har via Kronofogden avhyst en av hyresgästerna. Denna lägenhet och 3 andra lägenheter har sålts under året. 2 andra lägenheter som föreningen har fått tillbaka kommer att säljas under 2024.

Kostnader för el, värme och vatten har ökat kraftigt därför kommer styrelsen att undersöka möjligheterna att minska dessa kostnader genom att bland annat bygga om den sk "elservisen" så att all el för föreningen (inklusive alla lägenheter) mäts endast i 8 punkter i stället för 267 punkter som idag. Med gemensam el slipper alla medlemmar och hyresgäster avgifter som idag är 2068 kr per abonnemang/år. Vi betalar över 533 tusen kr i avgifter till Nacka energi varje år. Styrelsen undersöker även möjligheterna för individuell mätning och debitering av varmvatten. Dessa åtgärder kräver flera år planering och framförhållning. Mer info meddelas via nyhetsbrev.

Det blir ingen höjning av avgifterna för bostadsrätterna under 2024. Hyresförhandlingar med hyresgästföreningen för hyror under 2024 pågår. Mer information meddelas via nyhetsbrev.



## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2023 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 29 överlåtelse).

Under 2023 har 4 upplåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 0 upplåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 8 st)

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 291 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 294 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 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2021/2022*</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Rörelsens intäkter	15 413	22 036	15 929	15 920
Resultat efter finansiella poster	195	323	1 504	1 438
Förändring av underhållsfond	-	-50	50	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 577	2 471	3 177	3 161
Sparande, kr / kvm	225	253	276	246
Soliditet (%)	43	41	39	38
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	781	781	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	82	76	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	766	762	762	750
Bostadshyra, kr / kvm	1 136	1 297	1 300	1 269
Driftskostnad, kr / kvm	399	363	387	349
Energikostnad, kr / kvm	222	191	191	171
Ränta, kr / kvm	68	50	53	58
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	71	71	71	71
Lån, kr / kvm	5 260	5 451	5 683	5 706
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	6 474	6 709	6 994	7 023
Räntekänslighet (%)	8	9	-	-
Snittränta (%)	1,30	0,91	0,94	1,02

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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



**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- instatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>110 341 675</b>	-	<b>-34 932 222</b>	<b>323 080</b>
Disposition enligt föreningsstämma			323 080	-323 080
Avsättning till underhållsfond		1 407 852	-1 407 852	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 407 852	1 407 852	
Årets upplåtelse	5 248 321			
Årets resultat				195 420
<b>Vid årets slut</b>	<b>115 589 996</b>	-	<b>-34 609 142</b>	<b>195 420</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-34 609 142
Årets resultat före fondförändring	195 420
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 407 852
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 407 852
Summa över/underskott	-34 413 722

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-34 413 722</b>
-----------------------------------	--------------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	15 290 400	20 458 734
Övriga rörelseintäkter	3	122 930	1 577 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 413 330</b>	<b>22 035 804</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-11 480 175	-16 988 433
Övriga kostnader	7	-732 062	-847 729
Personalkostnader	8	-360 525	-478 301
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 381 242	-2 098 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 954 004</b>	<b>-20 412 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 459 326</b>	<b>1 623 216</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 654	12 755
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 351 560	-1 312 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 263 906</b>	<b>-1 300 136</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>195 420</b>	<b>323 080</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>195 420</b>	<b>323 080</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	10,17	177 134 447	178 515 689
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	569 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		177 703 947	178 515 689

**Summa anläggningstillgångar**

		177 703 947	178 515 689
--	--	-------------	-------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		163 681	377 686
Övriga fordringar		428 614	48 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	296 971	226 748
Summa kortfristiga fordringar		889 266	652 763

***Kassa och bank***

	13	10 187 852	7 337 529
--	----	------------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		11 077 118	7 990 292
--	--	------------	-----------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		188 781 065	186 505 981
--	--	-------------	-------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		115 589 996	110 341 675
Summa bundet eget kapital		115 589 996	110 341 675
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-34 609 142	-34 932 222
Årets resultat		195 420	323 080
Summa fritt eget kapital		-34 413 722	-34 609 142
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 176 274</b>	<b>75 732 533</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	10 960 000	86 200 000
Summa långfristiga skulder		10 960 000	86 200 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	93 240 000	21 786 597
Leverantörsskulder		789 690	459 480
Skatteskulder		41 699	60 747
Övriga skulder		9 451	38 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 563 951	2 227 790
Summa kortfristiga skulder		96 644 791	24 573 448
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>188 781 065</b>	<b>186 505 981</b>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 459 326	1 623 216
Avskrivningar	1 381 242	2 098 125
	<b>2 840 568</b>	<b>3 721 341</b>
Erhållen ränta	87 654	12 755
Erlagd ränta	-1 351 560	-1 312 891
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 576 662</b>	<b>2 421 205</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-236 503	145 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	617 940	-308 926
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 958 099</b>	<b>2 257 447</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-569 500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-569 500</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	5 248 321	-
Upptagna lån	-	86 440 000
Amortering av låneskulder	-3 786 597	-91 025 145
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 461 724</b>	<b>-4 585 145</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 850 323</b>	<b>-2 327 698</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 337 529</b>	<b>9 665 227</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 187 852</b>	<b>7 337 529</b>

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

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	40 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	12 325 608	16 357 029
Hyror bostäder	2 252 610	3 135 284
Hyror p-platser/garage	577 047	786 846
Övriga objekt	135 135	179 575
<b>Summa</b>	<b>15 290 400</b>	<b>20 458 734</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Kommunikation	300 958	408 028
Debiterade tillval	16 248	27 728
Gemensamhetslokal	1 350	750
Överlåtelseavgifter	19 486	44 384
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	794
Övriga intäkter	-212 312	1 065 800
Övriga intäktsreduktioner	-2 800	-
Försäkringsersättningar	-	29 586
<b>Summa</b>	<b>122 930</b>	<b>1 577 070</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 41 044 kr i form av ersättning för vattenskada samt 277 518 kr i form av kreditering av ersättning för vattenskada avseende 2021.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Bostäder	109 348	791 419
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	35 099	21 024
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 166	10 230
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	73 648	97 819
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 508	18 969
VA & sanitet, installationer	64 635	139 565
Värme, installationer	53 442	36 523
Ventilation, installationer	5 045	19 595
El, installationer	50 858	43 358
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 494	-
Hiss	90 743	63 887
Övriga installationer	3 025	-
Huskropp	27 624	39 807
Markytor	17 500	10 134
P-platser/garage	21 169	30 040
Vattenskador	122 068	516 736
Brandskador	-	1 246 657
Klottersanering	1 303	4 008
Skadedjur	841	-
Övrigt	575	-
<b>Summa</b>	<b>707 091</b>	<b>3 089 771</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Bostäder	39 769	125 591
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	47 115	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	93 118	194 375
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	2 142 116
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	17 683
VA & sanitet, installationer	205 518	76 008
Ventilation, installationer	6 267	-
El, installationer	79 059	-
Hiss	47 500	1 441 097
Huskropp, balkonger	118 750	-
Huskropp, övrigt	44 500	-
Markytor	370 507	302 811
P-platser/garage	1 825 649	-
<b>Summa</b>	<b>2 877 752</b>	<b>4 299 681</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	453 671	435 541
Teknisk förvaltning	1 082 733	1 250 602
Besiktningkostnader	37 442	132 857
Bevakningskostnader	11 348	18 907
Snöröjning	381 039	345 995
Serviceavtal	58 628	69 632
Förbrukningsmaterial	45 436	65 961
Övriga utgifter för köpta tjänster	39 376	73 617
El	298 408	379 579
Uppvärmning	2 240 451	2 935 626
Vatten och avlopp	1 854 362	1 740 527
Avfallshantering	618 916	971 096
Försäkringar	194 605	241 573
Systematiskt brandskyddsarbete	9 496	57 242
Kabel-TV	260 541	468 385
Bredband	308 880	411 841
<b>Summa</b>	<b>7 895 332</b>	<b>9 598 981</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	128 520	153 000
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	24 680	24 052
Kontorsmateriel och trycksaker	5 443	2 801
Tele och post	22 693	21 882
Förvaltningskostnader	433 621	547 017
Revision	35 375	34 125
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	15 154
Jurist- och advokatkostnader	30 546	14 447
Bankkostnader	3 759	5 725
IT-tjänster	3 537	5 794
Övriga externa tjänster	37 359	13 962
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 730	6 840
Övriga externa kostnader	799	2 930
<b>Summa</b>	<b>732 062</b>	<b>847 729</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	296 700	378 667
Utbildning	-	2 463
<b>Summa</b>	<b>296 700</b>	<b>381 130</b>
Sociala avgifter	63 825	97 171
<b>Summa</b>	<b>360 525</b>	<b>478 301</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2021-09-01- 2022-12-31
Byggnader	1 381 242	2 098 125
<b>Summa</b>	<b>1 381 242</b>	<b>2 098 125</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	138 630 526	138 630 526
-Mark	67 735 968	67 735 968
-Markanläggningar	-	-
	<u>206 366 494</u>	<u>206 366 494</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	569 500	-
	<u>569 500</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>206 935 994</b>	<b>206 366 494</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-27 850 805	-25 752 680
	<u>-27 850 805</u>	<u>-25 752 680</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 381 242	-2 098 125
	<u>-1 381 242</u>	<u>-2 098 125</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-29 232 047</b>	<b>-27 850 805</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>177 703 947</b>	<b>178 515 689</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	109 398 479	110 779 721
Mark	67 735 968	67 735 968
Pågående nyanläggningar	569 500	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	343 000 000	343 000 000
Lokaler	4 212 000	4 212 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>347 212 000</b>	<b>347 212 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>213 794 000</i>	<i>213 794 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	40 377	40 377
	<u>40 377</u>	<u>40 377</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>40 377</b>	<b>40 377</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-40 377	-40 377
	<u>-40 377</u>	<u>-40 377</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-40 377</b>	<b>-40 377</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	296 971	226 748
<b>Summa</b>	<b>296 971</b>	<b>226 748</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	10 183 655	7 333 439
Sparkonto SBAB	4 197	4 090
<b>Summa</b>	<b>10 187 852</b>	<b>7 337 529</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	93 240 000	21 786 597
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 960 000	86 200 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>104 200 000</b>	<b>107 986 597</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetslån	104 200 000	107 986 597
<b>Summa</b>	<b>104 200 000</b>	<b>107 986 597</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,35 %	2025-06-18	11 440 000	-	-240 000	11 200 000
Stadshypotek	4,70 %	2024-01-30	21 546 597	-	-3 546 597	18 000 000
Swedbank	0,69 %	2024-12-20	75 000 000	-	-	75 000 000
<b>Summa</b>			<b>107 986 597</b>	<b>-</b>	<b>-3 786 597</b>	<b>104 200 000</b>

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**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	390 580	497 644
Upplupna räntekostnader	297 242	157 649
Förutbetalda intäkter	1 208 211	1 186 798
Upplupna revisionsarvoden	36 000	35 000
Upplupna driftskostnader	631 918	350 699
<b>Summa</b>	<b>2 563 951</b>	<b>2 227 790</b>

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

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	127 000 000	127 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>127 000 000</b>	<b>127 000 000</b>

## Underskrifter

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

Arman Mirzaei  
Styrelseordförande

Gudrun Sten

Ulrich Fröhling

Tatjana Stern

Jonathan Skordenius

Per Roger Furtenheim

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.  
BoRevision 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 Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlopande 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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

Digitalt signerad av

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

