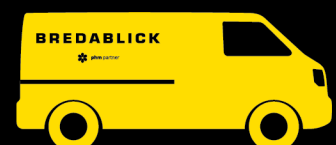


Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Älta Sjöängen

Org.nr: 769610-6447

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen, 769610-6447, med säte i Nacka, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Arman Mirzaei	2025
Ledamot	Gudrun Sten	2026
Ledamot	Jonathan Skordenius	2025
Ledamot	Tatjana Stern	2025
Ledamot	John Erlandsson	2026
Ledamot	Ylva Zimmermann	2026
Suppleant	Anders Bitén	2025
Suppleant	Margareta Gianko	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Extern revisor	Ola Trané
	BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

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 234 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter samt 102 parkeringsplatser (varav 27 laddplatser), 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:	16 251	kvm
- varav hyresrättsarea:	1 735	kvm
Total garagearea:	750	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-03-27.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Renew Service
Kabel-TV	Tele2 Sverige
Bredband	Ownit Broadband
Städning	Tarjas
Avfallshantering	LL Återvinning
Elavtal avseende volym	Cheap Energy
Fjärrvärme	Vattenfall
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto Brandsäkerhet
Serviceavtal hissar	Nacka Hisservice
Serviceavtal mattor	Hr Björkmans Entrémattor
Serviceavtal portar	Bergs Lås
Vinterrenhållning	Assars Trädgårdstjänst
Trädgårdsskötsel	Habitek Utemiljö



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 970 826 kr (707 091 kr 2023) och planerat underhåll för 3 430 120 kr (2 877 752 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och reviderades 2022 av Renew Service AB. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 407 852 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 73 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 15 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte. Utöver detta har två planeringsdagar genomförts, där styrelsen bland annat uppdaterat underhållsplanen och diskuterat kommande projekt.

Flera förbättringar av utemiljön har genomförts, däribland inköp av nya grillar och utemöbler. Arbetet med nya planteringar och fortsatt uppfräschning av utemiljön kommer att fortsätta under kommande år.

En ny upphandling av vinterunderhållet har genomförts och ett avtal har tecknats med Assars Trädgårdstjänst AB.

Två återtagna lägenheter har sålts under 2024.

Styrelsen har anlitat ett företag för att administrera och debitera laddboxarna på parkeringen vid hus 1. Glädjande nog beviljades vår ansökan om bidrag från Naturvårdsverket inom ramen för satsningen Ladda bilen, vilket innebär ett tillskott på cirka 356 000 kronor.

På fastighetssidan har flera viktiga underhållsåtgärder genomförts:

- Relining av avloppsrör på bottenplan och i källarutrymmen i hus 13.
- Stamspolning i hus 13 och 15.
- Utbyte av tilluftsaggregaten i undercentralerna i samtliga hus samt installation av nya takfläktar.
- Trapphusen i samtliga hus målades om mellan oktober 2024 och februari 2025.

Under jan - maj 2025 utförs en radonmätning i samtliga fastigheter. I samband med detta genomförs även den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).

Skyddsrummen har besiktigats av extern aktör. De brister som identifierats kommer att åtgärdas under 2025.

Arbetet med införande av matavfallshantering fortgår och beräknas vara färdigt under första halvan av 2025.

Styrelsen har haft en löpande dialog med boenden via e-post, brev, telefon och sms. Målsättningen har varit att besvara inkomna frågor inom en vecka, men i de flesta fall har svar lämnats inom tre dagar. Under året har sex nyhetsbrev skickats ut, och information har löpande publicerats på föreningens hemsida samt anslagits i portarna. Vid behov har separat information skickats till berörda hushåll.

Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har genomförts enligt gällande lagkrav. Styrelsen har även haft kontinuerlig översyn av såväl löpande som framtida underhålls- och renoveringsbehov.

Styrelsen har undersökt möjligheterna till införandet av ett gemensamt elavtal och lägger därför fram en proposition till stämman. Mer information och detaljer finns att läsa i styrelsens proposition.

Styrelsen har också undersökt möjligheterna till individuell mätning och debitering av varmvatten. I dagsläget är dessa möjligheter begränsade.

För 2025 kommer inga avgiftshöjningar att genomföras för bostadsrätterna.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen har resulterat i en hyreshöjning om 5,6 % för hyresrätterna.

Styrelsen vill rikta ett varmt tack till alla boende för ert engagemang, tålamod och förtroende under året. Tillsammans skapar vi en trygg, trivsamt och hållbar boendemiljö. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under kommande verksamhetsår.

Med vänliga hälsningar,

Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 16 överlåtelser).

Under året har 2 upplåtelser av bostadsrätter skett (2023 år skedde 4 upplåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 7 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 10 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 294 medlemmar.

25 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 298 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2020-04-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme, vatten och TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2021/2022*	2020/2021
Rörelsens intäkter, tkr	16 083	15 413	22 036	15 423
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 548	195	323	1 504
Förändring av underhållsfond	0	0	-50	50
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	853	1 577	2 471	3 177
Sparande kr/kvm	219	232	267	243
Soliditet, %	47	43	41	39
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	791	783	795	795
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80	82	76	82
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	773	764	776	776
Bostadshyra kr/kvm	1 264	1 207	1 085	1 130
Driftkostnad kr/kvm	439	412	375	400
Energikostnad kr/kvm	259	229	198	197
Ränta kr/kvm	81	70	51	55
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	73	73	73	73
Skuldsättning kr/kvm	4 899	5 433	5 630	5 870
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 782	6 474	6 826	7 116
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9
Snittränta, (%)	1.66	1.3	0.91	0.94

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

* Föreningen har förlängt räkenskapsåret 2021/2022 som innehåller 16 månader. För att ge en rättvisande bild av nyckeltalen per kvm samt % har en omräkning gjorts enligt 12 månader.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	115 589 996		- 34 609 143	195 420
Disposition enligt föreningsstämma			195 420	-195 420
Avsättning till underhållsfond		1 407 852	-1 407 852	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 407 852	1 407 852	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	5 877 352			
Årets resultat				- 547 946
Vid årets slut	121 467 348	0	- 34 413 723	- 547 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 34 413 723
Årets resultat före fondändring	- 547 946
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	- 1 407 852
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	1 407 852
Summa över/underskott	- 34 961 669

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 34 961 669
Totalt	- 34 961 669

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	15 600 946	15 290 994
Övriga rörelseintäkter	3	482 370	122 336
Summa Rörelseintäkter		16 083 316	15 413 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-12 829 868	-11 480 175
Övriga kostnader	5	-697 012	-732 062
Personalkostnader	6	-375 969	-360 525
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 401 003	-1 381 242
Summa Rörelsekostnader		-15 303 852	-13 954 004
RÖRELSERESULTAT		779 464	1 459 326
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231 443	87 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 558 853	-1 351 560
Summa Finansiella poster		-1 327 410	-1 263 906
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-547 946	195 420
RESULTAT FÖRE SKATT		-547 946	195 420
ÅRETS RESULTAT		-547 946	195 420



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	175 752 427	177 134 447
Inventarier, maskiner och installationer	10	265 767	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	569 500
Summa materiella anläggningstillgångar		176 018 194	177 703 947
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		176 018 194	177 703 947
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		158 315	163 681
Övriga fordringar		192 477	428 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	411 883	296 972
Summa kortfristiga fordringar		762 675	889 267
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	8 343 394	10 187 851
Summa kassa och bank		8 343 394	10 187 851
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 106 069	11 077 118
SUMMA TILLGÅNGAR		185 124 263	188 781 065



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 467 348	115 589 996
Summa bundet eget kapital		121 467 348	115 589 996
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 413 723	-34 609 142
Årets resultat		-547 946	195 420
Summa fritt eget kapital		-34 961 669	-34 413 722
SUMMA EGET KAPITAL		86 505 679	81 176 274
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	0	10 960 000
Summa långfristiga skulder		0	10 960 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	10 960 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	93 960 000	93 240 000
Förskott från kunder		8 000	4 600
Leverantörsskulder		2 274 600	789 690
Skatteskulder		45 091	41 699
Övriga skulder		16 853	4 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 314 040	2 563 951
Summa kortfristiga skulder		98 618 584	96 644 791
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		98 618 584	96 644 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 124 263	188 781 065



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	779 464	1 459 326
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 401 003	1 381 242
Summa	2 180 467	2 840 568
Erhållen ränta	231 443	87 654
Erlagd ränta	-1 558 853	-1 351 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	853 057	1 576 662
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	126 591	-236 503
Förändring av rörelseskulder	1 253 793	617 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 233 441	1 958 099
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	284 750	-569 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	284 750	-569 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets upplåtna lägenheter	5 877 352	5 248 321
Förändring av låneskulder	-10 240 000	-3 786 597
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 362 648	1 461 724
Årets kassaflöde	-1 844 457	2 850 323
Likvida medel vid årets början	10 187 852	7 337 529
Likvida medel vid årets slut	8 343 395	10 187 852



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100
Standardförbättringar	40
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024	2023
12 556 973	12 295 338

Hysesintäkter

Hyror bostäder

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

2 192 202	2 282 880
716 563	577 047
135 208	135 729

3 043 973 **2 995 656**

Totalt årsavgifter och hyror

15 600 946 **15 290 994**



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	1 400	1 350
El	4 766	0
Debiterade tillval	15 873	16 248
Försäkringsersättningar	98 875	0
Överlåtelseavgifter	32 804	19 486
Övriga intäkter	23 398	-215 112
Kommunikation	305 254	300 364
	482 370	122 336
Totalt övriga rörelseintäkter	482 370	122 336

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 12 682 kr i form av vidarefaktureringar till medlemmar och hyresgäster samt 12 174 kr i form av pantsättningsavgifter.

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2024	2023
El	342 633	298 408
Uppvärmning	2 450 672	2 240 451
Vatten och avlopp	2 169 903	1 854 362
Avfallshantering	662 587	618 916
Teknisk förvaltning	961 920	1 082 733
Serviceavtal	69 137	58 628
Besiktningkostnader	56 007	37 442
Systematiskt brandskyddsarbete	22 140	9 496
Snöröjning	265 969	381 039
Bevakningskostnader	2 270	11 348
Övriga utgifter för köpta tjänster	84 844	39 376
Bredband	309 875	308 880
Kabel-TV	312 844	260 541
Försäkringar	214 384	194 605
Förbrukningsmaterial	35 139	45 436
Hyressättningsavgift	4 309	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	464 290	453 671
	8 428 922	7 895 332

Reparationer

Huskropp	15 674	27 624
Hiss	103 893	90 743
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 550	7 166
Bostäder	131 095	109 348
P-platser/garage	34 327	21 169
Övriga installationer	0	3 025
Markytor	11 875	17 500
Klottersanering	2 538	1 303
Skadedjur	19 450	841
Vattenskador	141 925	122 068
Övrigt	0	575
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	49 980	35 099
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	114 172	73 648
Övrigt, gemensamma utrymmen	42 132	18 508
VA & sanitet, installationer	157 080	64 635
Värme, installationer	72 569	53 442
Ventilation, installationer	30 253	5 045
El, installationer	31 438	50 858
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 875	4 494
	970 826	707 091



Planerat underhåll

Huskropp, övrigt	0	44 500
Huskropp, fasader	393 225	0
Huskropp, balkonger	21 369	118 750
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	163 296	0
Hiss	52 250	47 500
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 920	47 115
Armatyrer, gemensamma utrymmen	0	93 118
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 200 395	0
Bostäder	0	39 769
P-platser/garage	27 625	1 825 650
El, installationer	0	79 059
Ventilation, installationer	518 750	6 267
VA & sanitet, installationer	776 281	205 518
Markytor	252 009	370 507
Totalt fastighetskostnader	3 430 120	2 877 752
	12 829 868	11 480 175

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Kostnader för transportmedel	120	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Förvaltningskostnader	442 428	433 621
Revision	38 375	35 375
Tele och post	15 639	22 693
Jurist- och advokatkostnader	14 644	30 546
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	14 131	24 680
Kontorsmateriel och trycksaker	8 212	5 443
Bankkostnader	4 656	3 759
Hyra av anläggningstillgångar	136 080	128 520
IT-tjänster	4 008	3 537
Övriga externa tjänster	10 239	37 359
Övriga externa kostnader	2 800	800
Totalt övriga kostnader	697 012	732 062

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

	2024	2023
Styrelsearvode	304 600	296 700
Sociala kostnader	68 132	63 825
Utbildning	3 237	0
Totalt personalkostnader	375 969	360 525

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2024	2023
Byggnader	1 382 020	1 381 242
Inventarier, maskiner och installationer	18 983	0
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 401 003	1 381 242



	2024-12-31	2023-12-31
Not 8. Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	127 000 000	127 000 000
Summa:	127 000 000	127 000 000
Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	138 630 526	138 630 526
Mark	67 735 968	67 735 968
Pågående nyanläggningar	0	569 500
Utgående anskaffningsvärden	206 366 494	206 935 994
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 29 232 047	- 27 850 805
Årets avskrivning på byggnader	- 1 382 020	- 1 381 242
Utgående avskrivningar	-30 614 067	-29 232 047
Utgående redovisat värde	175 752 427	177 703 947
<i>Varav</i>		
Byggnader	108 016 459	109 398 479
Mark	67 735 968	67 735 968
Pågående nyanläggningar	0	569 500
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	213 794 000	213 794 000
Taxeringsvärde mark	133 418 000	133 418 000
	347 212 000	347 212 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	343 000 000	343 000 000
Lokaler	4 212 000	4 212 000
	347 212 000	347 212 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	40 377	40 377
Årets anskaffningar	284 750	0
Utgående anskaffningsvärden	325 127	40 377
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 40 377	- 40 377
Årets avskrivningar	- 18 983	0
Utgående avskrivningar	- 59 360	- 40 377
Utgående redovisat värde	265 767	0
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	411 883	296 972
Summa	411 883	296 972
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 218 191	10 183 655
Placeringskonto SBAB	4 125 204	4 197
Summa	8 343 395	10 187 852



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-93 960 000	-93 240 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	-10 960 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-93 960 000	-104 200 000

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek*	2025-01-30	3,75 %	13 000 000	18 000 000
Swedbank**	2025-12-28	2,95 %	70 000 000	75 000 000
Swedbank	2025-06-18	3,35 %	10 960 000	11 200 000
Summa skulder till kreditinstitut			93 960 000	104 200 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet kapitalbands 3 mån hos Stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 3,20%.

** Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	400 568	390 580
Upplupna räntekostnader	284 689	297 242
Förutbetalda intäkter	1 232 592	1 208 211
Upplupna revisionsarvoden	38 000	36 000
Upplupna kostnader	358 192	631 919
Summa	2 314 041	2 563 952



Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Arman Mirzaei
Ordförande

Gudrun Sten
Ledamot

Jonathan Skordenius
Ledamot

Tatjana Stern
Ledamot

John Erlandsson
Ledamot

Ylva Zimmermann
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

BoRevision AB
Ola Trané
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.03.2025 13:53

SENT BY OWNER:

Tova Andersson · 26.03.2025 16:04

DOCUMENT ID:

SJgJDD9-pyl

ENVELOPE ID:

ryowP5ZTyx-SJgJDD9-pyl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Älta Sjöängen.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JOHN ERLANDSSON	Signed	26.03.2025 16:11	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2025 16:09	Low	
Gudrun Margareta Sten	Signed	26.03.2025 19:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	26.03.2025 19:10	Low	
Tatjana Stern	Signed	27.03.2025 12:06	eID	Swedish BankID
	Authenticated	27.03.2025 11:51	Low	
JONATHAN SKORDENIUS	Signed	29.03.2025 00:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.03.2025 00:26	Low	
YLVA M FORNANDER ZIMMERMANN	Signed	29.03.2025 17:14	eID	Swedish BankID
	Authenticated	29.03.2025 17:05	Low	
ARMAN MIRZAEI	Signed	31.03.2025 09:12	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2025 17:10	Low	
Ola Mats Erik Trané	Signed	31.03.2025 13:53	eID	Swedish BankID
	Authenticated	31.03.2025 13:44	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2024.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionsred 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 2024 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Följande handlingar har undertecknats den 31 mars 2025



Revisionsberättelse Brf Älta Sjöängen.pdf

(105719 byte)
SHA-512: 39fbd0683c3e6f43f9ee8008c02c4478dceec
966c95b46ed836e355eaa9cec4c9c9c113b863ff9569ec
c319ad9d9e353f6e92110a0cba98fb690c292144a1b40

Underskrifter

2025-03-31 13:54:21 (CET)



Ola Mats Erik Trané

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Älta Sjöängen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
5e03973e3f0c88859638bb2b09b6c36a509e8430554089089bab2c14381ed7e2db29408373225ff003511308e11595293558775fa41510acdf82a0cdb2524f33



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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 driftskostnader, 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

