



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Allélunden



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Allélunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

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

#### Styrelsen

Christina Nelson Södersten	Ordförande
Ana Gusanu	Ledamot
Judit Lundholm	Ledamot
Eva Elisabet Tunér	Ledamot

Tove Beigrund	Suppleant
Anna-Karin Winblad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

## Valberedning

Marcus Hallberg

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2021-12-06. Extra stämma med anledning av att ordförande och kassör avgick. Nyval av tre ledamöter.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Traversen 24	2015	Sollentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

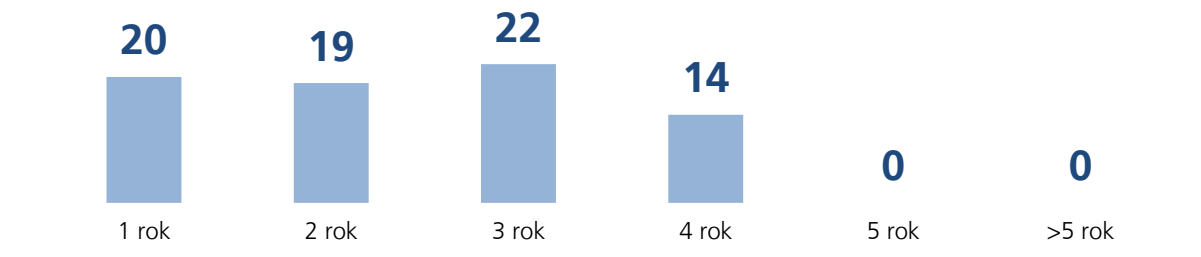
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 141 m<sup>2</sup>, varav 5 021 m<sup>2</sup> utgör boyta och 120 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklarkontor	64 m <sup>2</sup>	2022-10-01
Skönhetssalong	28 m <sup>2</sup>	2024-04-01
Skönhetssalong	28 m <sup>2</sup>	2022-04-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

## Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

## Kommentar

Allélunden hyr av Allégården

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
5 års besiktning av fastigheten	2022
Spolning av stammar	2023

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SBC
Recycling	Prezero
Parkering ute	APCOA
El, värme, vatten, sophämtning	SEOM
Fastighetsförvaltning, städning	Eneroth
Elladdare garaget	Bee Charging
Elmätare i lägenheter	Ngenic

### Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

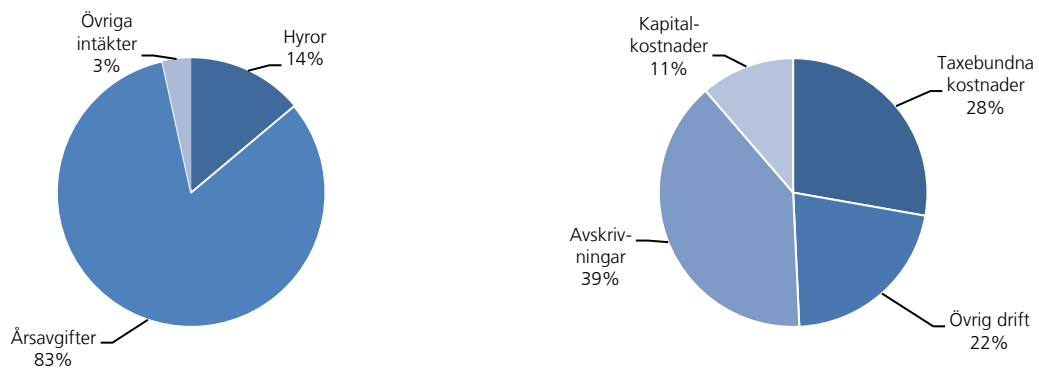
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 637 131</b>	<b>3 918 848</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 555 449	4 554 819
Finansiella intäkter	474	79
Minskning kortfristiga fordringar	17 786	35 128
	<b>4 573 709</b>	<b>4 590 026</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 097 993	2 023 913
Finansiella kostnader	470 727	554 611
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	1 250 000
Minskning av kortfristiga skulder	58 069	43 219
	<b>4 626 790</b>	<b>3 871 744</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 584 049</b>	<b>4 637 131</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-53 082</b>	<b>718 282</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny hyresgäst från 1 april, Helfin AB

Flyttat alla återvinningskärl från Allégården till våra egna soprum

Uppgraderat internet

Påbörjat 5 års besiktning

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 16 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110 st

Tillkommande medlemmar: 26 st

Avgående medlemmar: 24 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	750	750	749	751
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 697	1 776	1 726	1 678
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 549	12 948	13 197	13 396
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	48	59	59
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	84	92	94
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	42	36	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	108	122	138
Soliditet (%)	77	76	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	338	327	433	633
Nettoomsättning (tkr)	4 555	4 533	4 559	4 446

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 021 m<sup>2</sup> bostäder och 120 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	208 000 000	0	0	208 000 000
Fond för yttre underhåll	1 158 630	252 000	0	906 630
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>209 158 630</b>	<b>252 000</b>	<b>0</b>	<b>208 906 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	549 972	-252 000	326 781	475 191
Årets resultat	337 609	337 609	-326 781	326 781
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>887 580</b>	<b>85 609</b>	<b>0</b>	<b>801 972</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>210 046 210</b>	<b>337 609</b>	<b>0</b>	<b>209 708 602</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	337 609
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	801 973
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-252 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>887 582</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>887 582</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 554 946	4 532 911
Övriga rörelseintäkter	Not 3	503	21 908
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 555 449</b>	<b>4 554 819</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 782 498	-1 713 888
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 140	-179 825
Personalkostnader	Not 6	-130 356	-130 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 649 593	-1 649 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 747 586</b>	<b>-3 673 507</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>807 862</b>	<b>881 313</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 727	-554 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 254</b>	<b>-554 532</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>337 609</b>	<b>326 781</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>337 609</b>	<b>326 781</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	269 231 938	270 881 531
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>269 231 938</b>	<b>270 881 531</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>269 231 938</b>	<b>270 881 531</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 058
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 608 638	4 678 448
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 608 638</b>	<b>4 679 506</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 608 638</b>	<b>4 679 506</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>273 840 576</b>	<b>275 561 036</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		208 000 000	208 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 158 630	906 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>209 158 630</b>	<b>208 906 630</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		549 972	475 191
Årets resultat		337 609	326 781
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>887 580</b>	<b>801 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>210 046 210</b>	<b>209 708 602</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 886 666	64 010 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 886 666</b>	<b>64 010 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	41 123 334	1 000 000
Leverantörsskulder		59 097	157 365
Skatteskulder		29 520	29 520
Övriga skulder		128 466	105 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	567 282	549 927
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 907 700</b>	<b>1 842 435</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>273 840 576</b>	<b>275 561 036</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Laddstolpar	7 år	7 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 765 750	3 765 750
Hyror lokaler momspliktiga	203 612	213 067
Hyror parkering moms	15 062	1 727
Hyror garage moms	48 000	44 400
Hyror parkering	52 700	52 000
Hyror garage	307 600	288 700
Hyror förråd	5 608	1 810
Hysesrabatt	0	-18 667
Elintäkter	0	82 066
Elintäkter moms	143 488	70 194
Avgift andrahandsuthyrning	13 021	31 742
Öresutjämning	106	122
	<b>4 554 946</b>	<b>4 532 911</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	8 835
	Övriga erhållna bidrag	0	5 598
	Försäkringsersättning	0	1 660
	Övriga intäkter	503	5 815
		<b>503</b>	<b>21 908</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 218	20 227
	Fastighetsskötsel beställning	13 673	3 418
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	31 046	27 593
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 953	0
	Snöröjning/sandning	8 153	1 244
	Städning entreprenad	83 652	82 837
	Städning enligt beställning	27 397	25 428
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 625
	Hissbesiktning	17 204	0
	Gemensamma utrymmen	745	0
	Garage/parkering	16 066	0
	Sophantering	6 766	11 555
	Gård	540	0
	Serviceavtal	74 993	103 866
	Förbrukningsmateriel	23 042	13 331
	Teleport/hissanläggning	12 286	12 316
	Brandskydd	0	7 446
		<b>339 735</b>	<b>345 886</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 994
	Lokaler	3 830	12 809
	Sophantering/återvinning	2 110	498
	Entré/trapphus	4 595	0
	Lås	8 774	6 800
	Ventilation	993	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	991	0
	Hiss	3 293	0
	Fönster	0	3 177
	Mark/gård/utemiljö	0	9 290
	Skador/klotter/skadegörelse	720	0
		<b>25 305</b>	<b>35 568</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	320 172	247 063
	Värme	463 935	431 275
	Vatten	210 784	215 278
	Sophämtning/renhållning	165 907	173 718
		<b>1 160 798</b>	<b>1 067 334</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	43 632	54 418
	Bredband	198 268	195 923
		<b>241 900</b>	<b>250 341</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 760</b>	<b>14 760</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 782 498</b>	<b>1 713 888</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	7 472	4 899
	Inkassering avgift/hyra	2 297	3 140
	Hysesförluster	1 400	0
	Övriga förluster	0	10 944
	Revisionsarvode extern revisor	20 338	22 392
	Föreningskostnader	15 617	16 637
	Styrelseomkostnader	2 568	175
	Fritids- och trivselkostnader	50	0
	Förvaltningsarvode	113 409	111 181
	Administration	5 488	3 657
	Korttidsinventarier	9 642	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 860	6 800
		<b>185 140</b>	<b>179 825</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	100 000	100 000
	Sociala kostnader	30 356	30 200
		<b>130 356</b>	<b>130 200</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 633 726	1 633 726
	Förbättringar	15 867	15 867
		<b>1 649 593</b>	<b>1 649 593</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	276 761 069	276 761 069
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>276 761 069</b>	<b>276 761 069</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 879 538	-4 229 945
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 649 593	-1 649 593
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 529 131</b>	<b>-5 879 538</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>269 231 938</b>	<b>270 881 531</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 600 000	80 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	90 232 000	90 232 000
	Taxeringsvärde mark	32 244 000	32 244 000
		<b>122 476 000</b>	<b>122 476 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	121 000 000	121 000 000
	Lokaler	1 476 000	1 476 000
		<b>122 476 000</b>	<b>122 476 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	14 802	14 882
	Momsavräkning	9 787	0
	Klientmedel hos SBC	3 533 616	4 637 131
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
	Avräkning övrigt	0	26 435
		<b>4 608 638</b>	<b>4 678 448</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	906 630	654 630
	Reservering enligt stadgar	252 000	252 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 158 630</b>	<b>906 630</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,280 %	18 236 667	20 236 667	2022-09-30
Handelsbanken	0,560 %	21 886 666	21 886 666	2023-09-30
Handelsbanken	0,430 %	22 886 667	22 886 667	2022-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>63 010 000</b>	<b>65 010 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-41 123 334	-1 000 000	
		<b>21 886 666</b>	<b>64 010 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 010 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	68 660 000	68 660 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Extern revisor	23 000	25 000
Arvoden	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 420	31 420
Ränta	1 021	1 021
Avgifter och hyror	411 841	392 486
	<b>567 282</b>	<b>549 927</b>

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	5 års besiktning genomförs av hela fastigheten

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den / 2022

Christina Nelson Södersten  
Ordförande

Ana Gusanu  
Ledamot

Judit Lundholm  
Ledamot

Eva Elisabet Tunér  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Carina Toresson  
Extern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Allélunden, org.nr 769624-3810.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Allélunden för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Allélunden för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 / 2022

Carina Toresson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)