



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Allégården



# 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 Allégården

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 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 bostäder och lokaler till nyttjande och utan tidsberäkning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-16 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

Angelica Blomfalk	Ordförande	
Andrew Chesley	Ledamot	Flyttat från föreningen 10-1-2022
Linda Cooper	Ledamot	
Alejandro Gomez Arenas	Ledamot	
Monia Nekach	Ledamot	
Samaa Sarsour	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andrew Chesley.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

### Valberedning

Fredrik Gebauer  
Jon Wahlström  
Erica Persson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Traversen 23	2014	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 2014 och består av 1 flerbostadshus.

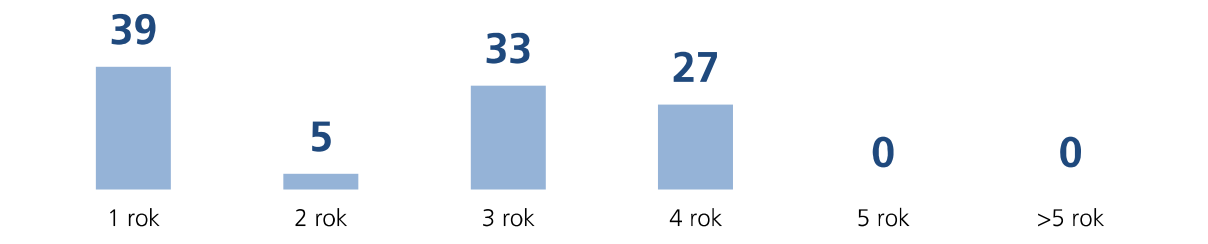
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 097 m<sup>2</sup>, varav 7 097 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 104 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Grannföreningens styrelserum	19 m <sup>2</sup>	2023-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entréparti - ek - behandling	2021	
Förbesiktning	2021	inför 5-års garantibesiktning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrautomatik - service	2022	Skall genomföras varje år
Entréparti - ek - behandling	2022	Skall genomföras varje år
Ståldörrar - service	2022	Skall genomföras varje år
OVK-besiktning bostäder	2022	Skall genomföras vart femte år
Stamspolning	2022	skall genomföras vart femte år
Spol- o. rengöring aggr. i garage	2023	
Målning golv soprum	2024	
Rensa kanalsystem ventilation	2024	
Målning parkering-rutor utomhus	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Erenrots Trädgård & Fastighetsservice AB
TV & Bredband	Telia
Hissar - service	KONE
Hissar - inspektion	Inspecta
Låssystem	Gerts lås
Återvinning	SUEZ
Fastighetsjour	Securitas
Energimätning	CompWell/Ngenic
Revision	EY
Laddbox-system i garage	NewEl via Sollentuna Elhandel
El, vatten, värme samt hushållsavfall	SEOM (Sollentuna Energi)

### 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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

### Övrig information

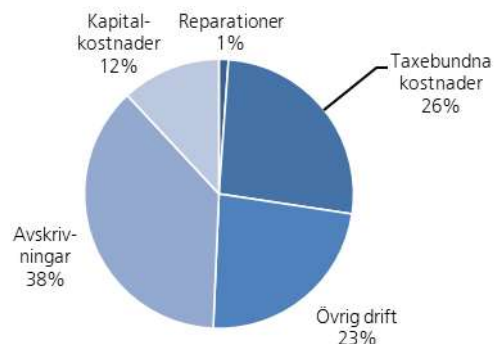
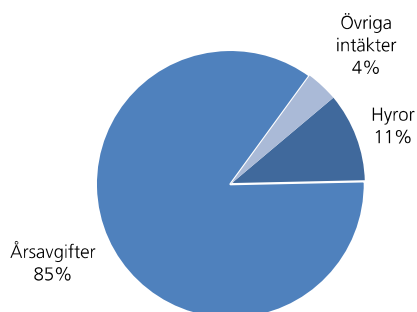
Föreningen har en gemensamhetsanläggning tillsammans med Brf Allélunden. 40% av kostnaden ska vidarefaktureras till Brf Allélunden men det går inte idag att uppskatta kostnaden och därför har inget belopp bokats upp per 211231.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 960 765</b>	<b>7 782 305</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 484 506	6 419 844
Finansiella intäkter	518	123
Minskning kortfristiga fordringar	148 462	13 177
Ökning av kortfristiga skulder	291 270	0
	<b>6 924 756</b>	<b>6 433 144</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 156 809	2 739 366
Finansiella kostnader	741 832	908 861
Ökning av materiella anläggningstillgångar	186 370	0
Minskning av långfristiga skulder	614 964	500 741
Minskning av kortfristiga skulder	0	105 716
	<b>4 699 976</b>	<b>4 254 684</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>12 185 545</b>	<b>9 960 765</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>2 224 780</b>	<b>2 178 460</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 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av ytterligare 8 st laddstolpar i garaget.

Återbäring av ca 93 000 kr från Naturvårdsverket från Laddstolpsinstallationen.

Föreningens lån - lånrådgivare anlätades som resulterade i förbättrat lånevillkor. Utefter de alternativ som presenterades så valdes Handelsbanken som fortsatt långgivare.

Brf Allélunden har införskaffat egna sorteringsoprum i sin fastighet och har därmed ingen tillgång till föreningens soprum från maj 2021.

Begränsade öppettider till båda soprummen, kl.6-22.

Utbytta koder till samtliga Entréportar.

Utförd 5-års besiktning av Peab med hjälp av föreningens anlätade besiktningsföretag M Larsson Projekt AB.

I övrigt har löpande underhåll utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 104 st

Överlåtelse under året: 21 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149

Tillkommande medlemmar: 23

Avgående medlemmar: 29

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 143

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	780	780	780	780
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 685	12 772	12 842	12 907
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	75	44	71	67
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	87	80	89	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	69	26	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	105	128	135	139
Soliditet (%)	72	71	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	250	440	313	661
Nettoomsättning (tkr)	6 472	6 420	6 431	6 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 097 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	198 006 300	0	0	198 006 300
Upplåtelseavgifter	28 493 700	0	0	28 493 700
Fond för yttre underhåll	1 040 550	212 910	-24 000	851 640
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>227 540 550</b>	<b>212 910</b>	<b>-24 000</b>	<b>227 351 640</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 544 079	-212 910	464 458	1 292 531
Årets resultat	250 440	250 440	-440 458	440 458
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 794 520</b>	<b>37 530</b>	<b>24 000</b>	<b>1 732 989</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>229 335 070</b>	<b>250 440</b>	<b>0</b>	<b>229 084 629</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	250 440
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 756 989
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-212 910
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 794 519</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

**1 794 519**

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	Not 2	6 471 635	6 419 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 871	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 484 506</b>	<b>6 419 844</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-2 488 901	-2 280 626
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 701	-261 662
Personalkostnader	Not 6	-197 207	-197 079
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 335 942	-2 331 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 492 751</b>	<b>-5 070 648</b>

**RÖRELSERESULTAT****991 755**      **1 349 196****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		518	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-741 832	-908 861
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-741 314</b>	<b>-908 738</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****250 440**      **440 458****ÅRETS RESULTAT****250 440**      **440 458**

---

## Balansräkning

---

**TILLGÅNGAR****2021-12-31****2020-12-31****ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader Not 8,13 308 392 524 310 542 095

**Summa materiella anläggningstillgångar 308 392 524 310 542 095****SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****308 392 524****310 542 095****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar 2 207 6 300

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 12 203 962 9 990 922

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 0 132 630

**Summa kortfristiga fordringar 12 206 169 10 129 851****SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****12 206 169****10 129 851****SUMMA TILLGÅNGAR****320 598 693****320 671 947**

## Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		226 500 000	226 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 040 550	851 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>227 540 550</b>	<b>227 351 640</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		1 544 079	1 292 531
Årets resultat		250 440	440 458
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>1 794 520</b>	<b>1 732 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>229 153 359</b>	<b>229 084 629</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 262 831	60 417 545
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 262 831</b>	<b>60 417 545</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	30 762 464	30 222 714
Leverantörsskulder		457 392	123 089
Övriga skulder		51 885	14 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	729 052	809 785
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 000 792</b>	<b>31 169 772</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>320 598 693</b>	<b>320 671 947</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.

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 belåning har bekräftats hos bank.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	120 år	120 år
Elladdstolpar	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	5 535 660	5 535 660
Hyror lokaler	15 000	15 000
Hyror parkering moms	0	6 000
Hyror garage moms	126 348	196 405
Hyror parkering	73 400	63 600
Hyror garage	484 700	461 422
Elintäkter moms	216 856	119 854
Avgift andrahandsuthyrning	19 636	21 886
Öresutjämning	35	17
	<b>6 471 635</b>	<b>6 419 844</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Övriga intäkter	12 871	0
	<b>12 871</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	172 946	167 515
	Fastighetsskötsel beställning	29 482	11 424
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 625	1 250
	Snöröjning/sandning	9 025	1 750
	Städning entreprenad	19 200	38 400
	Städning enligt beställning	22 725	5 250
	Hissbesiktning	21 699	0
	Sophantering	5 025	10 063
	Gård	4 291	620
	Serviceavtal	117 282	96 866
	Förbrukningsmateriel	4 514	1 829
	Störningsjour och larm	0	15 349
	Brandskydd	0	7 945
		<b>407 815</b>	<b>358 260</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	3 416	0
	VVS	0	3 244
	Ventilation	30 825	0
	Elinstallationer	19 481	0
	Hiss	14 413	0
	Fönster	0	4 800
	Mark/gård/utemiljö	0	15 878
	Garage/parkering	0	500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	625
		<b>68 135</b>	<b>25 047</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	24 000
		<b>0</b>	<b>24 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	529 213	313 593
	Värme	614 595	567 200
	Vatten	268 912	486 898
	Sophämtning/renhållning	224 134	199 665
		<b>1 636 854</b>	<b>1 567 356</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	59 484	53 111
	Bredband	316 613	252 852
		<b>376 097</b>	<b>305 963</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 488 901</b>	<b>2 280 626</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	6 564	5 208
	Tele- och datakommunikation	2 665	3 821
	Juridiska åtgärder	58 438	0
	Inkassering avgift/hyra	2 913	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	43 750	5 000
	Föreningskostnader	9 200	27 416
	Styrelseomkostnader	500	414
	Fritids- och trivselkostnader	0	253
	Förvaltningsarvode	135 320	132 460
	Administration	4 147	11 696
	Konsultarvode	199 344	66 254
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 860	7 790
		<b>470 701</b>	<b>261 662</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	150 000	150 000
	Sociala kostnader	47 207	47 079
		<b>197 207</b>	<b>197 079</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	2 316 667	2 316 667
	Förbättringar	19 275	14 616
		<b>2 335 942</b>	<b>2 331 282</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	319 646 156	319 646 156
	Nyanskaffningar	186 370	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>319 832 526</b>	<b>319 646 156</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 104 061	-6 772 778
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 335 942	-2 331 282
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 440 002</b>	<b>-9 104 061</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>308 392 524</b>	<b>310 542 095</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	41 500 000	41 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	126 000 000	126 000 000
	Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
		<b>172 000 000</b>	<b>172 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	172 000 000	172 000 000
		<b>172 000 000</b>	<b>172 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	82	296
	Momsavräkning	2 897	29 781
	Klientmedel hos SBC	11 135 112	9 960 765
	Fordringar	15 359	0
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
	Avräkning byggare	80	80
		<b>12 203 962</b>	<b>9 990 922</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Bredband	0	110 793
	Upplupna intäkter Apcoa	0	21 836
		<b>0</b>	<b>132 629</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	851 640	638 730
	Reservering enligt stadgar	212 910	212 910
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 040 550</b>	<b>851 640</b>



**Not  
12**

## SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	1,260 %	30 302 500	30 457 500	2022-04-30
Handelsbanken	0,320 %	29 607 750	29 762 750	2023-07-30
Handelsbanken	0,780 %	30 115 045	30 420 009	2024-07-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>90 025 295</b>	<b>90 640 259</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 762 464	-30 222 714	
		<b>59 262 831</b>	<b>60 417 545</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 950 475 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 slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 13**

## STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

**Not 14**UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	41 750	116 750
Sociala avgifter	13 117	36 600
Ränta	84 917	91 732
Avgifter och hyror	589 268	564 703
	<b>729 052</b>	<b>809 785</b>

**Not 15**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Styrelsen har valt att göra en extra amortering på 1,2 mkr.

Planerat genomförande av OVK.

Planerat genomförande av Stamspolning.

Planerat genomförande av service på dörrautomatik på samtliga 6 Entréportar under våren.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Sollentuna den / 2022

Angelica Blomfalk  
Ordförande

Monia Nekach  
Ledamot

Linda Cooper  
Ledamot

Alejandro Gomez Arenas  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Allégården, org.nr 769624-3802

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Allégården för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Allégården för år 2021 (räkenskapsåret) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 535 000	5 535 660	5 535 000
Hyror lokaler	15 000	15 000	15 000
Hyror parkering moms	0	0	9 000
Hyror garage moms	97 000	126 348	0
Hyror parkering	81 000	73 400	64 000
Hyror garage	480 000	484 700	452 000
Elintäkter moms	248 000	216 856	244 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	19 636	0
Öresutjämning	0	35	0
Övriga intäkter	0	12 871	0
	<b>6 456 000</b>	<b>6 484 506</b>	<b>6 319 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-175 000	-172 946	-183 000
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-29 482	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0	-11 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	-1 625	-5 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-9 025	-30 000
Städning entreprenad	-50 000	-19 200	-40 000
Städning enligt beställning	-5 000	-22 725	-5 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-35 000	0	0
Hissbesiktning	-18 000	-21 699	-10 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Garage/parkering	0	0	-28 000
Sophantering	-10 000	-5 025	-10 000
Gård	-2 500	-4 291	0
Serviceavtal	-101 000	-117 282	-115 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-4 514	-9 000
Störningsjour och larm	-10 000	0	-15 000
Brandskydd	-9 000	0	-7 000
	<b>-469 500</b>	<b>-407 815</b>	<b>-480 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-69 000	0	-75 000
Lås	0	-3 416	0
Ventilation	0	-30 825	0
Elinstallationer	0	-19 481	0
Hiss	0	-14 413	0
	<b>-69 000</b>	<b>-68 135</b>	<b>-75 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-210 000	0	-329 000
VVS	-120 000	0	0
Elinstallationer	0	0	-20 000
	<b>-330 000</b>	<b>0</b>	<b>-349 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-520 000	-529 213	-523 000
Värme	-591 000	-614 595	-654 000
Vatten	-487 000	-268 912	-182 000
Sophämtning/renhållning	-208 000	-224 134	-155 000
	<b>-1 806 000</b>	<b>-1 636 854</b>	<b>-1 514 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-65 000	-59 484	-56 000
Bredband	-264 000	-316 613	-257 000
	<b>-329 000</b>	<b>-376 097</b>	<b>-313 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-6 000	-6 564	-4 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-2 665	-12 000
Juridiska åtgärder	-25 000	-58 438	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-2 913	-1 500
Revisionsarvode extern revisor	-45 000	-43 750	-46 000
Föreningskostnader	-25 000	-9 200	-25 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-500	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-140 000	-135 320	-136 000
Administration	-13 000	-4 147	-11 000
Konsultarvode	-65 000	-199 344	-80 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 860	-8 000
	<b>-340 000</b>	<b>-470 701</b>	<b>-333 500</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-150 000	-150 000	-150 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-47 207	-47 000
	<b>-198 000</b>	<b>-197 207</b>	<b>-197 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-2 317 000	-2 316 667	-2 316 700
Förbättringar	-15 000	-19 275	-14 600
	<b>-2 332 000</b>	<b>-2 335 942</b>	<b>-2 331 300</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 873 500</b>	<b>-5 492 751</b>	<b>-5 592 800</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>582 500</b>	<b>991 755</b>	<b>726 200</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	433	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-900 000	-741 728	-770 000
Räntekostnader skattekonto	0	279	0
Övriga räntekostnader	0	-383	0
	<b>-900 000</b>	<b>-741 314</b>	<b>-770 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-317 500</b>	<b>250 440</b>	<b>-43 800</b>

# 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)