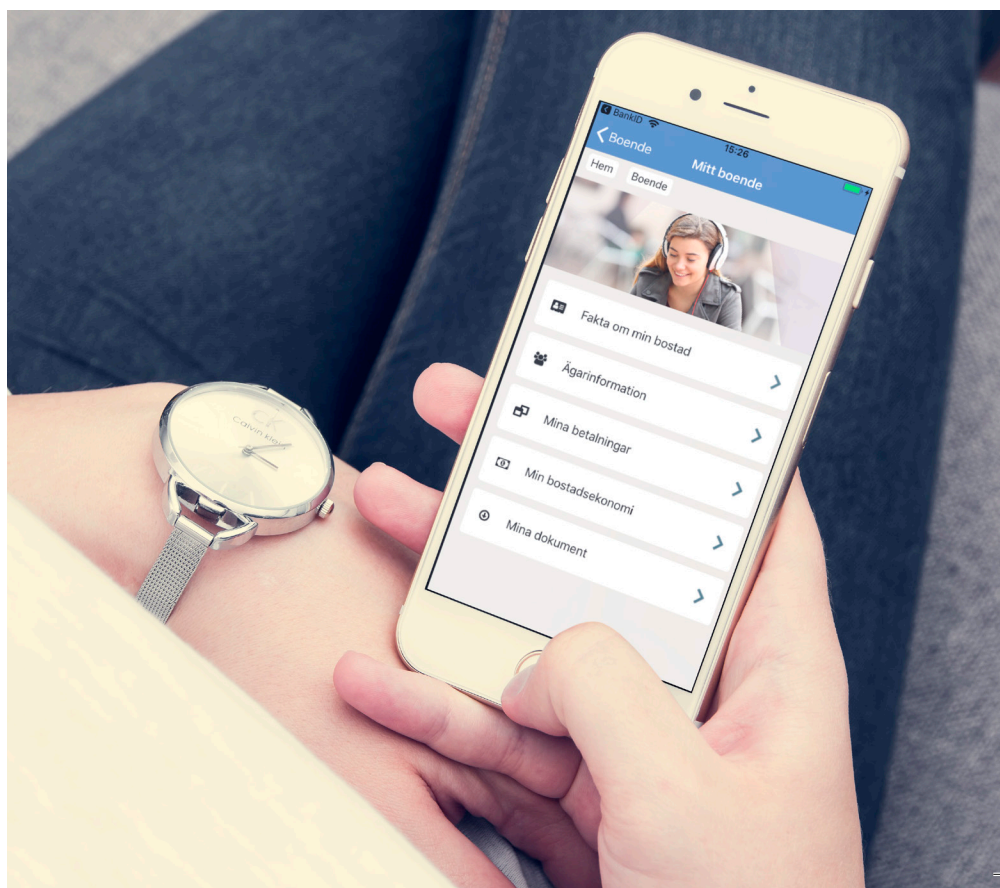




# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Allélunden



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Allélunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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.
- 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

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Tove Beigrund              | Ledamot |
| Joacim Fagerlund           | Ledamot |
| Ana Gusanu                 | Ledamot |
| Marcus Hallberg            | Ledamot |
| Christina Nelson Södersten | Ledamot |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Amanda Wallenborg Asgari | Suppleant |
| Anna-Karin Winblad       | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

##### Valberedning

Rosali Almén



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

### 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.

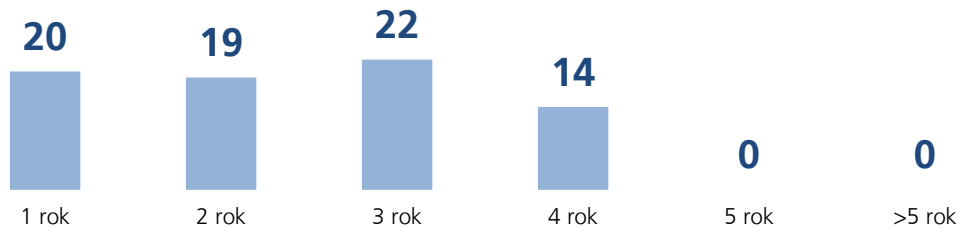
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 141 m<sup>2</sup>, varav 5 021 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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> | 2022-06-03 |
| Skönhetssalong         | 28 m <sup>2</sup> | 2022-10-01 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar                    |
|----------------------|------------------------------|
| Styrelserum          | Allélunden hyr av Allégården |

### Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades dec 2019.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

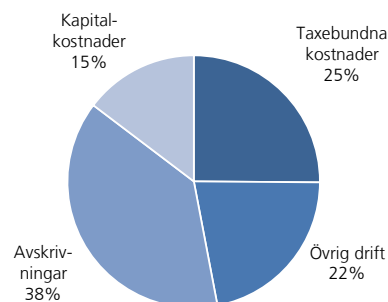
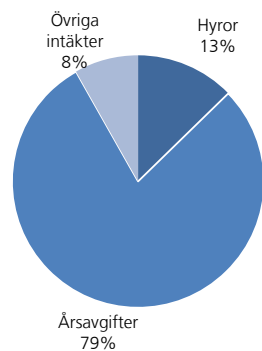
| Avtal                           | Leverantör |
|---------------------------------|------------|
| SBC                             | SBC        |
| Recycling                       | Suez       |
| Parkering ute                   | APCOA      |
| El, värme, vatten, sophämtning  | SEOM       |
| Fastighetsförvaltning, städning | Eneroth    |

## Föreningens ekonomi

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   |                  |                  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>2 785 695</b> | <b>1 756 560</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 750 837        | 4 847 461        |
| Finansiella intäkter                       | 131              | 471              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 0                | 304 822          |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 308 801          | 0                |
|  | <b>5 059 769</b> | <b>5 152 753</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 051 119        | 1 872 006        |
| Finansiella kostnader                      | 626 400          | 706 964          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 177 894          | -281 825         |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 71 203           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder          | 1 000 000        | 1 400 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                | 426 474          |
|  | <b>3 926 616</b> | <b>4 123 618</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 918 848</b> | <b>2 785 695</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 133 154</b> | <b>1 029 135</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 1 337 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två årsbesiktning gjordes i april av hela fastigheten, lägenheter och allmänna utrymmen. PEAB och underleverantörer har under året åtgärdat brister som noterades.

Installation av 10 st laddstolpar för elbil i garaget.

Inglasning av balkonger för de medlemmar som har valt att göra den investeringen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 23

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 749    | 751    | 403    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 726  | 1 678  | 1 086  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 13 197 | 13 396 | 13 675 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 59     | 59     | 19     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 92     | 94     | 29     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 36     | 34     | 14     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 122    | 138    | 37     |
| Soliditet (%)                            | 76     | 75     | 75     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 433    | 633    | 315    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 559  | 4 446  | 2 361  |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 208 000 000                | 0                        | 0  | 208 000 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 654 630                    | 252 000                  | 0  | 402 630                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>208 654 630</b>         | <b>252 000</b>           | <b>0</b>   | <b>208 402 630</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | 294 079                    | -252 000                 | 633 421  | -87 341                    |
| Årets resultat                 | 433 112                    | 433 112                  | -633 421   | 633 421                    |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>727 191</b>             | <b>181 112</b>           | <b>0</b>   | <b>546 079</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>209 381 821</b>         | <b>433 112</b>           | <b>0</b>   | <b>208 948 709</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| årets resultat   | 433 112               |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 546 080               |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-252 000</u>       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b><u>727 192</u></b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b><u>727 192</u></b> |
|----------------------------------|-----------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 558 973         | 4 446 107         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 191 865           | 401 354           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 750 837</b>  | <b>4 847 461</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 624 661        | -1 541 109        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -295 038          | -199 477          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -131 420          | -131 420          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -1 640 337        | -1 635 542        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 691 457</b> | <b>-3 507 548</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>1 059 380</b>  | <b>1 339 913</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 131               | 471               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -626 400          | -706 964          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-626 269</b>   | <b>-706 493</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>433 112</b>    | <b>633 421</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>433 112</b>    | <b>633 421</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 272 531 124        | 274 060 392        |
| Pågående byggnation                           | Not 9  | 0                  | -66 825            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>272 531 124</b> | <b>273 993 567</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>272 531 124</b> | <b>273 993 567</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 17 670             | 3 150              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 3 978 681          | 2 785 695          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>3 996 351</b>   | <b>2 788 845</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 0                  | 3 150              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>0</b>           | <b>3 150</b>       |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 996 351</b>   | <b>2 791 995</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>276 527 475</b> | <b>276 785 562</b> |



## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 208 000 000        | 208 000 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 654 630            | 402 630            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>208 654 630</b> | <b>208 402 630</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | 294 079            | -87 341            |
| Årets resultat                                 |           | 433 112            | 633 421            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>727 191</b>     | <b>546 079</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>209 381 821</b> | <b>208 948 709</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 65 260 000         | 66 260 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>65 260 000</b>  | <b>66 260 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Leverantörsskulder                             |           | 193 351            | 45 072             |
| Skatteskulder                                  |           | 24 160             | 9 400              |
| Övriga skulder                                 |           | 125 407            | 3 187              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 542 736            | 519 194            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 885 654</b>   | <b>1 576 853</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>276 527 475</b> | <b>276 785 562</b> |

## Noter

Belopp anges i 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar | 2019   | 2018   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 120 år | 120 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 759 813        | 3 770 422        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 207 066          | 177 860          |
| Hyror lokaler              | 0                | 23 491           |
| Hyror garage moms          | 20 000           | 7 000            |
| Hyror parkering            | 97 126           | 32 640           |
| Hyror garage               | 278 140          | 254 147          |
| Elintäkter                 | 168 322          | 152 523          |
| Avgift andrahandsuthyrning | 28 382           | 27 923           |
| Öresutjämning              | 125              | 101              |
|                            | <b>4 558 973</b> | <b>4 446 107</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                            | 2019           | 2018           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fakturerade kostnader      | 100 039        | 395 068        |
| Fakturerade kostnader moms | 0              | 2 590          |
| Övriga erhållna bidrag     | 66 825         | 0              |
| Försäkringsersättning      | 24 500         | 0              |
| Övriga intäkter            | 501            | 3 696          |
|                            | <b>191 865</b> | <b>401 354</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 18 663           | 3 111            |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 6 594            | 11 588           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 17 947           | 7 475            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 1 182            | 3 919            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 1 991            | 6 936            |
|              | Städning entreprenad                   | 79 819           | 80 456           |
|              | Städning enligt beställning            | 25 978           | 622              |
|              | Hissbesiktning                         | 6 092            | 5 901            |
|              | Bevakning                              | 2 467            | 2 862            |
|              | Garage                                 | 0                | 12 741           |
|              | Sophantering                           | 0                | 4 031            |
|              | Serviceavtal                           | 79 068           | 71 985           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 10 564           | 9 733            |
|              | Störningsjour och larm                 | 27 577           | 0                |
|              |  | <b>277 941</b>   | <b>221 360</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 2 647            | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 2 754            |
|              | Lås                                    | 15 507           | 10 705           |
|              | VVS                                    | 0                | 5 700            |
|              | Hiss                                   | 2 886            | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 4 427            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 498              |
|              |  | <b>25 468</b>    | <b>19 656</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 303 238          | 302 158          |
|              | Värme                                  | 471 305          | 485 522          |
|              | Vatten                                 | 186 580          | 173 828          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 113 946          | 102 388          |
|              |  | <b>1 075 069</b> | <b>1 063 895</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 34 491           | 31 355           |
|              | Bredband                               | 196 933          | 195 443          |
|              |  | <b>231 424</b>   | <b>226 798</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>14 760</b>    | <b>9 400</b>     |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 624 661</b> | <b>1 541 109</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 2 437          | 3 370          |
|              | Juridiska åtgärder              | 15 109         | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 400          | 6 884          |
|              | Hysesförluster                  | 0              | 60             |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 22 397         | 24 799         |
|              | Föreningskostnader              | 17 175         | 35 639         |
|              | Styrelseomkostnader             | 2 716          | 680            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 523          | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 109 637        | 106 476        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 6 621          |
|              | Administration                  | 24 490         | 6 080          |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 598            |
|              | Konsultarvode                   | 89 495         | 7 120          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 660          | 1 150          |
|              |                                 | <b>295 038</b> | <b>199 477</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</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                        | 31 420         | 31 420         |
|              |  | <b>131 420</b> | <b>131 420</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 1 633 726        | 1 635 542        |
|              | Förbättringar        | 6 611            | 0                |
|              |                      | <b>1 640 337</b> | <b>1 635 542</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | 276 650 000        | 276 865 000        |
|               | Nyanskaffningar                               | 111 069            | -215 000           |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>276 761 069</b> | <b>276 650 000</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                    |
|               | Vid årets början                              | -2 589 608         | -954 066           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -1 640 337         | -1 635 542         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 229 945</b>  | <b>-2 589 608</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>272 531 124</b> | <b>274 060 392</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 80 600 000         | 80 600 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 90 232 000         | 66 753 000         |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 32 244 000         | 22 587 000         |
|               |   | <b>122 476 000</b> | <b>89 340 000</b>  |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                    |
|               | Bostäder                                      | 121 000 000        | 88 400 000         |
|               | Lokaler                                       | 1 476 000          | 940 000            |
|               |   | <b>122 476 000</b> | <b>89 340 000</b>  |
| <b>Not 9</b>  | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>                    | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Pågående nybyggnation                         | 0                  | -66 825            |
|               |   | <b>0</b>           | <b>-66 825</b>     |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Skattekonto                                   | 9 398              | 0                  |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 3 918 848          | 2 785 695          |
|               | Avräkning övrigt                              | 50 435             | 0                  |
|               |   | <b>3 978 681</b>   | <b>2 785 695</b>   |
| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>               | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|               | Vid årets början                              | 402 630            | 150 630            |
|               | 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>654 630</b>     | <b>402 630</b>     |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               |  | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Handelsbanken 211024                           | 0,410 %           | 21 886 666        | 21 886 666        | 2020-09-30         |
|               | Handelsbanken 49100                            | 1,280 %           | 21 486 667        | 22 486 667        | 2022-09-30         |
|               | Handelsbanken 49099                            | 0,940 %           | 22 886 667        | 22 886 667        | 2020-09-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>66 260 000</b> | <b>67 260 000</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -1 000 000        | -1 000 000        |                    |
|               |  |                   | <b>65 260 000</b> | <b>66 260 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 260 000 kr.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER | <b>2019-12-31</b>      | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--------------------|------------------------|-------------------|
|               |                    | Fastighetsinteckningar | 68 660 000        |

| <b>Not 14</b>      | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------|--|-------------------|-------------------|
|                    |  | Extern revisor    | 25 000            |
| Arvoden            | 100 000                                      | 100 000           |                   |
| Sociala avgifter   | 31 420                                       | 31 420            |                   |
| Ränta              | 748  | 1 556             |                   |
| Avgifter och hyror | 385 568                                      | 361 218           |                   |
|                    | <b>542 736</b>                               | <b>519 194</b>    |                   |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLLENTUNA den 6 / 12 2020



Tove Beigrund  
*Ledamot*



Joacim Fagerlund  
*Ledamot*



Ana Gusanu  
*Ledamot*



Marcus Hallberg  
*Ledamot*



Christina Nelson Södersten  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 12 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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  
revisionssed 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 2019 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 revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet  
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till  
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt  
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

U

### **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 10 februari 2020



Carina Toresson

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 3 760 000          | 3 759 813          | 3 770 847          |
| Hyror lokaler momspliktiga         | 192 000            | 207 066            | 180 996            |
| Hyror lokaler                      | 0                  | 0                  | 26 395             |
| Hyror garage moms                  | 20 000             | 20 000             | 6 873              |
| Hyror parkering                    | 100 000            | 97 126             | 32 116             |
| Hyror garage                       | 280 000            | 278 140            | 282 815            |
| Elintäkter                         | 174 000            | 168 322            | 183 028            |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 30 000             | 28 382             | 31 288             |
| Öresutjämning                      | 0                  | 125                | 0                  |
| Fakturerade kostnader              | 64 000             | 100 039            | 0                  |
| Övriga erhållna bidrag             | 0                  | 66 825             | 0                  |
| Försäkringsersättning              | 0                  | 24 500             | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 501                | 170 000            |
|                                    | <b>4 620 000</b>   | <b>4 750 837</b>   | <b>4 684 358</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -19 000            | -18 663            | -17 140            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -9 000             | -6 594             | -10 000            |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -18 000            | -17 947            | -29 900            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -5 000             | -1 182             | -5 000             |
| Snöröjning/sandning                | -10 000            | -1 991             | -10 000            |
| Städning entreprenad               | -80 000            | -79 819            | -69 940            |
| Städning enligt beställning        | -27 000            | -25 978            | -25 600            |
| Hissbesiktning                     | 0                  | -6 092             | -6 000             |
| Bevakning                          | -5 000             | -2 467             | -10 000            |
| Serviceavtal                       | -93 000            | -79 068            | -70 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -10 000            | -10 564            | -10 000            |
| Störningsjour och larm             | -10 000            | -27 577            | 0                  |
|                                    | <b>-286 000</b>    | <b>-277 941</b>    | <b>-263 580</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -50 000            | -2 647             | -50 000            |
| Entré/trapphus                     | 0                  | 0                  | -5 000             |
| Lås                                | -10 000            | -15 507            | -12 000            |
| Hiss                               | -5 000             | -2 886             | 0                  |
| Garage/parkering                   | -3 000             | -4 427             | -100 000           |
|                                    | <b>-68 000</b>     | <b>-25 468</b>     | <b>-167 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -315 000           | -303 238           | -340 000           |
| Värme                              | -520 000           | -471 305           | -550 000           |
| Vatten                             | -190 000           | -186 580           | -185 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -120 000           | -113 946           | -120 000           |
|                                    | <b>-1 145 000</b>  | <b>-1 075 069</b>  | <b>-1 195 000</b>  |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -32 000            | -34 491            | -30 000            |
| Bredband                           | -200 000           | -196 933           | -200 000           |
|                                    | <b>-232 000</b>    | <b>-231 424</b>    | <b>-230 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -14 760            | -14 760            | -28 000            |
|                                    | <b>-14 760</b>     | <b>-14 760</b>     | <b>-28 000</b>     |

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|   |                   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kreditupplysning                          | -4 000            | -2 437            | -5 000            |
| Juridiska åtgärder                        | -20 000           | -15 109           | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                   | -5 000            | -3 400            | -10 000           |
| Revisionsarvode extern revisor            | -25 000           | -22 397           | -25 000           |
| Föreningskostnader                        | -15 000           | -17 175           | -26 400           |
| Styrelseomkostnader                       | -6 000            | -2 716            | 0                 |
| Fritids- och trivselkostnader             | 0                 | -1 523            | 0                 |
| Förvaltningsarvode                        | -112 000          | -109 637          | -110 000          |
| Förvaltningsarvoden övriga                | -5 000            | 0                 | -10 000           |
| Administration                            | -25 000           | -24 490           | -10 000           |
| Konsultarvode                             | -10 000           | -89 495           | -10 000           |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För            | -7 000            | -6 660            | -1 200            |
|   | <b>-234 000</b>   | <b>-295 038</b>   | <b>-207 600</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                  |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                            | -100 000          | -100 000          | -100 000          |
| Arbetsgivaravgifter                       | -31 000           | -31 420           | -31 000           |
|   | <b>-131 000</b>   | <b>-131 420</b>   | <b>-131 000</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>   |                   |                   |                   |
| Byggnad                                   | -1 634 000        | -1 633 726        | -1 657 329        |
| Förbättringar                             | -11 000           | -6 611            | 0                 |
|   | <b>-1 645 000</b> | <b>-1 640 337</b> | <b>-1 657 329</b> |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-3 755 760</b> | <b>-3 691 457</b> | <b>-3 879 509</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>864 240</b>    | <b>1 059 380</b>  | <b>804 849</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0                 | 131               | 0                 |
| Låneräntor                                | -576 000          | -626 403          | -650 000          |
| Räntekostnader skattekonto                | 0                 | -2                | 0                 |
| Övriga räntekostnader                     | 0                 | 5                 | 0                 |
|   | <b>-576 000</b>   | <b>-626 269</b>   | <b>-650 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>288 240</b>    | <b>433 112</b>    | <b>154 849</b>    |