



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Allélunden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Traversen 24	2015	Sollentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförs./företag.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 021 kvm och 4 lokaler om 120 kvm. Byggnadernas totalyta är 5141 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Amanda Stubbing	Ordförande
Christian Lundholm	Adjungerad
Eva Elisabet Tunér	Suppleant
Judit Lundholm	Styrelseledamot
Christina Thingwall	Tjänstgörande suppleant
Ulf Callin	Styrelseledamot

### Valberedning

Gustaf Björkå

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Carina Toresson    Extern revisor    Toresson Revision AB  
Camilla Lindstaf    Extern revisor    Toresson Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● stamspolning  
● OVK och injustering  
● Radonmätning
- 2022** ● 5 års besiktning av fastigheten

## Avtal med leverantörer

SBC	SBC
Recycling	Prezero
Parkering ute	APCOA
El, värme, vatten, sophämtning	SEOM
Fastighetsförvaltning, städning	Eneroth
Elladdare garaget	Bee Charging
Elmätare i lägenheter	Ngenic
Internet, TV, bredband	Telia

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 14%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 107 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 849 559	5 070 439	4 554 946	4 532 911
Resultat efter fin. poster	-358 164	334 663	337 609	326 781
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	1 910 733	1 410 630	1 158 630	906 630
Taxeringsvärde	166 701 000	166 701 000	122 476 000	122 476 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 004	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 051	12 226	12 549	12 948
Skuldsättning per kvm totalyta	11 770	11 940	12 256	12 645
Sparande per kvm totalyta	263	386	387	384
Elkostnad per kvm totalyta, kr	155	97	62	48
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	79	85	90	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	41	42
Energikostnad per kvm totalyta	270	215	194	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,00	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 272 524 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Räntorna höjdes väldigt mycket när lånen löpte ut. Vi höjde avgiften i november som borde avspeglats på år 2024

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	208 000 000	-	-	208 000 000
Fond, yttre underhåll	1 410 630	-	500 103	1 910 733
Balanserat resultat	635 580	334 663	-500 103	470 140
Årets resultat	334 663	-334 663	-358 164	-358 164
<b>Eget kapital</b>	<b>210 380 873</b>	<b>0</b>	<b>-358 164</b>	<b>210 022 709</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	970 243
Årets resultat	-358 164
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 103
<b>Totalt</b>	<b>111 976</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	68 349
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>180 325</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 849 559	5 070 439
Övriga rörelseintäkter	3	160 813	273 193
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 010 372</b>	<b>5 343 631</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 687 996	-2 245 235
Övriga externa kostnader	9	-189 652	-326 610
Personalkostnader	10	-144 559	-129 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 643 088	-1 649 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 665 295</b>	<b>-4 351 158</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 345 077</b>	<b>992 473</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 385	4 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 721 625	-662 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 703 240</b>	<b>-657 810</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-358 164</b>	<b>334 663</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-358 164</b>	<b>334 663</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	265 939 257	267 582 345
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>265 939 257</b>	<b>267 582 345</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>265 939 257</b>	<b>267 582 345</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		29 568	46 912
Övriga fordringar	13	6 212 036	4 992 690
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 241 604</b>	<b>5 039 602</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 241 604</b>	<b>5 039 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>272 180 860</b>	<b>272 621 946</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		208 000 000	208 000 000
Fond för yttre underhåll		1 910 733	1 410 630
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>209 910 733</b>	<b>209 410 630</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		470 140	635 580
Årets resultat		-358 164	334 663
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>111 976</b>	<b>970 243</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>210 022 709</b>	<b>210 380 873</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	21 011 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>21 011 667</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	60 510 000	40 373 333
Leverantörsskulder		382 783	22 551
Skatteskulder		34 020	31 770
Övriga kortfristiga skulder		114 456	125 554
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 116 892	676 198
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>62 158 151</b>	<b>41 229 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>272 180 860</b>	<b>272 621 946</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 345 077</b>	<b>992 473</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 643 088	1 649 593
	<b>2 988 165</b>	<b>2 642 066</b>
Erhållen ränta	18 385	4 904
Erlagd ränta	-1 276 421	-659 500
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 730 128</b>	<b>1 987 470</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 883	-37 518
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	346 874	68 494
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 091 885</b>	<b>2 018 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-875 000	-1 625 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-875 000</b>	<b>-1 625 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 216 885</b>	<b>393 446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 977 495</b>	<b>4 584 049</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 194 380</b>	<b>4 977 495</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Allélunden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 14,29 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 769 962	4 016 172
Hysesintäkter lokaler, moms	255 220	210 372
Hysesintäkter garage	326 901	292 800
Hysesintäkter garage, moms	33 200	57 600
Hysesintäkter p-plats	89 499	55 000
Hysesintäkter p-plats, moms	6 700	8 400
Hysesintäkter förråd	4 140	8 713
Hysesintäkter förråd, moms	8 172	0
Deb. fastighetsskatt, moms	8 938	0
El, moms	272 524	376 325
Serviceavgifter, moms	2 400	0
Sophämtning	1 650	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 000	0
Dröjsmålsränta	335	0
Pantsättningsavgift	6 741	36 467
Överlåtelseavgift	5 252	0
Andrahandsuthyrning	7 008	8 463
Vidarefakturerade kostnader	1 724	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	48 194	0
Öres- och kronutjämning	-1	126
<b>Summa</b>	<b>5 849 559</b>	<b>5 070 439</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	104 065
Elstöd	119 207	0
Övriga intäkter	600	4 923
Försäkringsersättning	41 006	164 204
<b>Summa</b>	<b>160 813</b>	<b>273 193</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	23 755	22 481
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 473	16 899
Fastighetsskötsel gård enl avtal	32 952	32 531
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	28 282	22 556
Larm och bevakning	3 016	0
Städning enligt avtal	94 574	85 880
Städning utöver avtal	0	496
Sotning	0	50 026
Hissbesiktning	13 785	7 816
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	55 923	0
Brandskydd	0	447
Bevakning	0	2 735
Myndighetstillsyn	8 019	4 284
Gårdkostnader	497	620
Gemensamma utrymmen	14 750	16 752
Sophantering	1 901	3 499
Snöröjning/sandning	15 147	17 354
Serviceavtal	120 861	88 155
Förbrukningsmaterial	34 522	32 324
<b>Summa</b>	<b>470 459</b>	<b>404 856</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	1 551
Hyseslokaler	1 950	0
Trapphus/port/entr	40 953	0
Sophantering/återvinning	0	620
Dörrar och lås/porttele	1 305	620
VVS	48 515	6 445
Värmeanläggning/undercentral	0	1 160
Ventilation	113 088	1 824
Elinstallationer	0	2 829
Hissar	21 347	54 487
Mark/gård/utemiljö	19 665	0
Garage/parkering	0	25 410
Vattenskada	0	177 943
Skador/klotter/skadegörelse	982	0
<b>Summa</b>	<b>247 805</b>	<b>272 888</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hiss	68 349	0
<b>Summa</b>	<b>68 349</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	798 151	496 735
Utbetalning elstöd	71 678	0
Uppvärmning	407 325	436 869
Vatten	181 548	171 073
Sophämtning/renhållning	202 785	238 196
<b>Summa</b>	<b>1 661 487</b>	<b>1 342 874</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	57 704	50 177
Bredband	165 181	157 430
Fastighetsskatt	17 010	17 010
<b>Summa</b>	<b>239 895</b>	<b>224 617</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	5 898
Tele- och datakommunikation	2 895	2 890
Inkassokostnader	1 501	964
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	1
Revisionsarvoden extern revisor	26 967	23 449
Styrelseomkostnader	125	40
Föreningskostnader	7 740	17 706
Förvaltningsarvode enl avtal	119 373	115 917
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	8 665	0
Administration	4 386	53 733
Konsultkostnader	0	98 416
Bostadsrätterna Sverige	6 970	6 970
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	0	625
<b>Summa</b>	<b>189 652</b>	<b>326 610</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 000	100 000
Arbetsgivaravgifter	34 559	29 720
<b>Summa</b>	<b>144 559</b>	<b>129 720</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 721 479	662 490
Dröjsmålsränta	146	0
Övriga räntekostnader	0	224
<b>Summa</b>	<b>1 721 625</b>	<b>662 714</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	276 761 069	276 761 069
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>276 761 069</b>	<b>276 761 069</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 178 724	-7 529 131
Årets avskrivning	-1 643 088	-1 649 593
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 821 812</b>	<b>-9 178 724</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>265 939 257</b>	<b>267 582 345</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 600 000</i>	<i>80 600 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	131 471 000	131 471 000
Taxeringsvärde mark	35 230 000	35 230 000
<b>Summa</b>	<b>166 701 000</b>	<b>166 701 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 656	15 195
Klientmedel	0	3 922 767
Transaktionskonto	5 126 206	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>6 212 036</b>	<b>4 992 690</b>



**NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-02	4,67 %	21 886 666	21 886 666
Handelsbanken	2024-01-02	4,67 %	16 986 667	16 986 667
Handelsbanken	2024-09-30	3,20 %	21 636 667	22 511 667
<b>Summa</b>			<b>60 510 000</b>	<b>61 385 000</b>
Varav kortfristig del			60 510 000	40 373 333

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 010 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	23 000	73 177
Uppl kostn räntor	449 439	4 235
Uppl kostnad arvoden	110 000	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	34 562	31 420
Förutbet hyror/avgifter	499 891	467 366
<b>Summa</b>	<b>1 116 892</b>	<b>676 198</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	68 660 000	68 660 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

---

Amanda Stubbing  
Ordförande

---

Christina Thingwall  
Tjänstgörande suppleant

---

Judit Lundholm  
Styrelseledamot

---

Ulf Callin  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
07.05.2024 15:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 14:37

DOCUMENT ID:  
rJZcdgiDMC

ENVELOPE ID:

H1cOgsvM0-rJZcdgiDMC

DOCUMENT NAME:

Brf Allélunden, 769624-3810 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF CALLIN ulf@callin.nu	Signed Authenticated	07.05.2024 14:40 07.05.2024 14:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/21) IP: 81.227.0.174
2. CHRISTINA THINGWALL christina.thingwall@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 14:43 07.05.2024 14:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/08/21) IP: 217.213.80.45
3. Judit Lundholm judit.lundholm@hotmail.se	Signed Authenticated	07.05.2024 14:50 07.05.2024 14:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/02) IP: 195.158.107.239
4. Amanda Stubbing Amandaastubbing@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 15:30 07.05.2024 15:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/17) IP: 94.234.96.27
5. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:43 07.05.2024 15:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Allélunden för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 15:43

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 07.05.2024 14:37

DOCUMENT ID:

BJjdlSDzR

ENVELOPE ID:

Hyg5\_xsDzC-BJjdlSDzR

DOCUMENT NAME:

RB BRF Alle?lunden 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 15:43 07.05.2024 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.70.30.53

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed