

Årsredovisning 2024

Brf Alléträdet

769615-1401



Välkommen till årsredovisningen för Brf Alléträdet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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

Styrelsen för Brf Alléträdet, 769615-1401 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Adress	Förvärv	Kommun
Trappgaveln 1	Blålockev. 2 Industriv. 2-4 Turebergs Allé 9-23	2012	Sollentuna

På föreningens mark finns tre bostadshus med mellan tre och sex våningsplan samt tillhörande garage- och källarplan. Det finns en variation av lägenhetsstorlekar från två till sex rum där alla har minst en balkong/terrass/uteplats mot i de flesta fall en av de två innergårdarna som omfattar bl a gräsytor/planteringar, sandlådor och fasta utemöbler.

I anslutning till innergården mot Engelbrekts väg finns en markkassun för restavfall. Med ingång från Blålockevägen finns föreningens miljörum för matavfall, glas, tidningar, papper, plast, metall, småbatterier och lysrör/smålampor.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 107 bostadsrätter om totalt 8 769 kvm och 2 lokaler om 96 kvm.

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
8 769 kvm	2 287 kvm	11 056 kvm	4 399 kvm

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
23 st	22 st	43 st	15 st	4 st

Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Lokal A1003 - Kemtvätt	49 kvm	2025-10-01
Lokal D1001 - Marcus Holmström Byggt teknik Besiktning AB	47 kvm	2026-02-28
Garage*	2 191 kvm	

* Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 80 garageplatser för uthyrning till medlemmarna varav för närvarande 27 platser är försedda med laddstationer.

Styrelsens sammansättning

Kurt-Olof Svensson	Ordförande
Lena Nilsson	Sekreterare/ekonomi
Claes-Henrik Klasson	Vice ordförande
Anders Perjons	Styrelseledamot
Magnus Tiks	Styrelseledamot
David Bauman	Suppleant
Eric Pettersson	Suppleant

Valberedning

Hans Nygren, sammankallande
Lars Perjons

Firmateckning

Firman tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt	Revisor	Borevision AB
Josefine Wiebe	Revisorssuppleant	Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad och sträcker sig till 2049. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Utförda historiska underhåll

2022	OVK-besiktning
2022-2024	Laddboxar garage
2024	Energibesiktning

Planerade underhåll

2025	OVK och stamspolning
------	----------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsförvaltning	IPK Fastighetsservice
Trappstädning	Mälarö Städservice AB
Bredband och TV	Ownit Broadband AB
IMD (individuellt mätning el/varmvatten)	Infometric

Medlemsinformation

Föreningen hade 159 (föregående år 158) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 10 (föregående år 9) överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Per 2025-01-01 har föreningen tre pågående godkända andrahandsuthyrningar. Avgift för andrahandsuthyrning debiteras medlemmen enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har under året skickat ut 12 st "Föreningsinformation" via mejl (ett fåtal medlemmar som inte har mejl får pappersinformation). Vidare har vid behov ytterligare information skickats via mejl (t ex påminnelser i samband med filterbyte och riktad information till vissa medlemmar). Styrelsen fortsätter att sträva efter att i möjligaste mån informera medlemmarna via mejlutskick.

Föreningsinformationen läggs även upp på föreningens hemsida www.alletraedet.se samt anslås på tavlan utanför föreningslokalen i slussen från garaget till hus G. Hemsidan inklusive "Trivsel-och ordningsregler A-Ö" (finns på hemsidan) uppdateras kontinuerligt.

Organisationsanslutning

Brf Alléträdet är medlem i bostadsorganisationen Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet.

Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Dock behöver föreningen inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Årets resultat på 76 tkr (föregående år 187 tkr) är en minskning jämfört med föregående år på 111 tkr.

Omförhandling av ett lån i föreningens låneportfölj har genomförts. Rådande ränteläge i mitten av året resulterade i avsevärt högre räntekostnader på det nya lånet

Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen var 4 146 tkr. Detta belopp räcker mer än väl till att täcka avtalade amorteringar. Det positiva kassaflödet under året har möjliggjort en extra amortering av föreningens lån med 2 000 tkr.

Föreningens ekonomi är god och kassan var vid årsskiftet 3 445 tkr. Styrelsen avser att fortsatt bedriva en policy för avgifter som möjliggör ett positivt kassaflöde som inkluderar sparande till framtida underhåll och att amorteringar kan genomföras.

Årsavgifter 2025

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2025 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% (9% höjning föregående år 2023). Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 826 kr/kvm (föregående år 786 kr/kvm). Avgiften för garageplatserna justerades ned till 1 050 kr/mån fr o m 2025.

Räntekostnader

Föreningens låneportfölj omfattar fyra lån på tillsammans 88,5 Mkr vid utgången av 2024 (föregående år 91 Mkr). Räntekostnaden uppgick till 2 181 tkr (föregående år 1 672 tkr), således en ökning med 509 tkr.

Individuell mätning (IMD) av hushållsel och varmvatten

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal. Fr o m 2025 kommer kostnaden att aviseras månadsvis.

Föreningen har f n rörligt timprisavtal för el och priset på förbrukning debiteras med viktat fakturerat medelpris per kWh för respektive kvartal dvs omräkning sker kvartalsvis. Fr o m 2025 faktureras medelpris per månad.

Vår ekonomiförvaltare

Under hösten blev styrelsen informerad att vår ekonomiförvaltare brf Ekonomen sålt företaget till Nabo Group som fr o m 2025-01-01 tar över förvaltningen. Viss personal kommer att finnas kvar hos Ekonomen i Nynäshamn men alla kontakter med medlemmar och styrelse kommer från och med årsskiftet att gå via Nabo.

Ventilation

Föreningen erbjuder i maj medlemmarna att få en filtersats och byta själva. 75 st (föregående år 86 st) av föreningens 107 lägenheter valde att byta. Under hösten beslutade styrelsen att låta IPK Fastighets-service göra filterbyte samt en enklare kontroll av ventilationsaggregatet.

Besiktningar

I maj 2018 genomfördes femårsbesiktning av vår fastighet. Föreningen kallade Veidekke till denna besiktning som omfattade kvarstående punkter från tvåårsbesiktningen och den särskilda besiktningen, som båda gjordes 2015, samt byggfel som uppstått efter tvåårsbesiktningen och som kan hänföras till den femåriga garantin.

Veidekke har under 2024 åtgärdat bl a dessa punkter;

- Bytt ut ett antal vattenmätare avsedda för mätning av kallvatten till mätare avsedda för mätning av varmvatten
- Monterat s k väderhuvar på till-/frånluftsdon på fasaderna för att minska risken för fuktintrång via fasadgallren

Under sommaren genomförde Veidekke en omorganisation vilket inkluderade personalneddragningar. I samband med detta erbjöds föreningen en ekonomisk kompensation för kvarvarande besiktningsspunkter som inte åtgärdats. Diskussioner pågår mellan parterna om en förlikning.

Laddboxar i garaget för el-bil

Under året har ytterligare fyra laddboxar installerats. Vi har nu totalt 27 st. Dessutom har en omläggning av strömförsörjningen till laddboxarna gjorts för att jämna ut belastningen på föreningens interna elnät.

Översyn av plåttak och hängrännor

Plåtslagare har tagit bort algpåväxt på taken till byggnaderna efter Tureberg Allé. Härutöver har vissa plåtarbeten kompletterats, liksom åtgärder på hängrännor och stuprör. Allt för att förhindra rinningar på husfasaderna.

Inventering av cyklar samt erbjudande om cykelservice

Under våren genomfördes en inventering av cyklar i våra cykelrum och på våra innergårdar. Drygt 20 "ägarlösa" cyklar togs om hand av styrelsen och efter sex månader avyttrades ej avhämtade cyklar till en loppis.

I samband med inventeringen erbjöds medlemmarna möjlighet till cykelservice på den ena av våra innergårdar.

Ny sandlåda samt tvätt av betongplattor

Under sommaren/hösten tvättades betongplattorna på våra gårdar samt vi lät byta ut sandlådan till en ny (något mindre).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 706	7 977	7 329	7 110
Resultat efter fin. poster	76	187	-290	-99
Soliditet (%)	73	73	72	72
Taxeringsvärde	255 988	255 988	255 988	192 840
Årsavgift per kvm, bostadsrätt, kr	786	721	662	662
Årsavgifternas andel av totala intäkter, %	79	79	78	81
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 080	10 381	10 681	10 982
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 995	8 233	8 472	8 710
Sparande per kvm totalyta, kr	272	278	251	300
Elkostnad per kvm totalyta, kr	48	52	69	53
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	53	48	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	23	22	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	133	128	139	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,81	1,17	0,73
Räntekänslighet, %	13	14	16	17

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	248 130	-	-	248 130
Fond, yttre underhåll	1 557	-	396	1 953
Balanserat resultat	-2 614	187	-396	-2 823
Årets resultat	187	-187	76	76
Eget kapital	247 260	0	76	247 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 823
Årets resultat	76
Totalt	-2 747

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	635
Att från yttre fond i anspråk ta	-286
Balanseras i ny räkning	-3 096
	-2 747

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 706	8 019
Övriga rörelseintäkter	3	16	183
Summa rörelseintäkter		8 722	8 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 528	-3 482
Övriga externa kostnader	9	-249	-253
Personalkostnader	10	-153	-148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 646	-2 645
Summa rörelsekostnader		-6 576	-6 528
RÖRELSERESULTAT		2 146	1 674
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113	185
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 182	-1 672
Summa finansiella poster		-2 070	-1 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76	187
ÅRETS RESULTAT		76	187

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	332 382	335 023
Maskiner och inventarier	13	62	67
Pågående projekt	14	145	0
Summa materiella anläggningstillgångar		332 589	335 090
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 589	335 090
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		555	16
Övriga fordringar	15	295	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	407	356
Summa kortfristiga fordringar		1 257	512
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	0	2 500
Summa kortfristiga placeringar		0	2 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 292	1 934
Summa kassa och bank		3 292	1 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 549	4 946
SUMMA TILLGÅNGAR		337 138	340 036

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 130	248 130
Fond för yttre underhåll		1 953	1 557
Summa bundet eget kapital		250 083	249 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 823	-2 614
Årets resultat		76	187
Summa fritt eget kapital		-2 747	-2 427
SUMMA EGET KAPITAL		247 337	247 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	48 393	90 393
Summa långfristiga skulder		48 393	90 393
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	40 000	635
Leverantörsskulder		192	327
Skatteskulder		116	116
Övriga kortfristiga skulder		48	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 053	1 171
Summa kortfristiga skulder		41 409	2 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 138	340 036

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 146	1 674
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 646	2 645
	4 792	4 319
Erhållen ränta	113	57
Erlagd ränta	-2 156	-1 633
Erhållen utdelning	0	137
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 749	2 880
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-592	296
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-366	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 791	3 214
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-145	-21
Förvärv av finansiella tillgångar	-6	-2 500
Avyttring av finansiella tillgångar	2 506	50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 355	-2 471
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 635	-2 635
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 635	-2 635
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 511	-1 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 934	3 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 445	1 934

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alléträdet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och 2023:1 (K2), kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	1 %
Maskiner och inventarier	6,67 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 79 457 474 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 895	6 326
Hysesintäkter, lokaler	164	200
Hysesintäkter, p-platser	1 015	935
Övriga intäkter	62	58
Kabel-TV/Bredband	0	2
Intäktsreduktion	-15	-58
Vatten	184	141
El	351	325
Laddbox	49	89
Summa	8 706	8 019

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Erhållna statliga bidrag	0	183
Övriga intäkter	2	0
Erhållna skadestånd	7	0
Övriga rörelseintäkter	7	0
Summa	16	183

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	102	150
Besiktning och service	271	102
Städning	128	129
Mark/gård/utemiljö Planteringar	106	131
Snöskottning	90	119
Övrigt	0	54
Summa	697	685

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Övrigt	23	13
Trapphus/port/entr	0	11
Dörrar och lås/porttele	1	0
VA	20	32
Värme	34	44
Ventilation	133	217
El	3	0
Hissar	31	21
Tak	6	15
Fasader	0	10
Fönster	36	0
Balkonger	5	0
Gård/markytor	16	11
Garage och p-platser	39	24
Summa	347	398

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	210	183
Kabel-tv/bredband	0	56
Hissar	38	0
Garage och p-platser	38	0
Summa	286	239

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	528	573
Uppvärmning	620	586
Vatten	318	252
Sophämtning	144	112
Summa	1 610	1 523

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Rengöring av sopkärl	23	23
Fastighetsförsäkringar	128	120
Självrisker	0	26
Individuell mätning av förbrukningar	106	119
Bredband/Kabeltv	271	271
Fastighetsskatt	58	58
Summa	587	616

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	15	5
Kontorsmaterial	0	2
Telekommunikation	0	2
Datakommunikation	7	7
Postbefordran	1	3
Revisionsarvoden	24	22
Styr.möte/stämma/städdag	9	58
Trivselåtgärder	0	1
Ekonomisk förvaltning	125	105
Övriga förvaltningskostnader	59	32
Serv.avg branschorg.	8	8
Bankkostnader	4	6
Summa	249	253

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	130	125
Sociala avgifter	23	23
Summa	153	148

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 181	1 671
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	2 182	1 672

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	361 544	361 544
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 544	361 544
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 521	-23 880
Årets avskrivning	-2 641	-2 641
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 162	-26 521
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	332 382	335 023
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>97 443</i>	<i>97 443</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	195 200	195 200
Taxeringsvärde mark	60 788	60 788
Summa	255 988	255 988

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74	53
Inköp	0	21
Utgående anskaffningsvärde	74	74
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7	-3
Avskrivningar	-5	-4
Utgående avskrivning	-12	-7
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	62	67

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Laddstolpar	145	0
Summa	145	0

Bidrag på ca 50% av den totala kostnaden inkommer under våren 2025 från Naturvårdsverket.

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	142	141
Nabo Klientmedelskonto	153	0
Summa	295	141

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241	356
Försäkringspremier	140	0
Förvaltning	25	0
Summa	407	356

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Placeringskonto SHB	0	1 500
Placeringskonto 721 604 862	0	1 000
Summa	0	2 500

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek Handelsbanken	2027-06-01	2,79 %	26 000	26 000
Stadshypotek Handelsbanken	2025-06-01	4,22 %	15 000	15 000
Stadshypotek Handelsbanken	2025-06-01	3,96 %	25 000	27 000
Nordea Hypotek AB	2026-05-20	0,85 %	22 393	23 027
Summa			88 393	91 027
Varav kortfristig del			40 000	27 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 393 tkr.

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	384
El	75	0
Uppvärmning	87	0
Utgiftsräntor	117	90
Vatten	33	0
Förutbetalda avgifter/hyror	708	697
Summa	1 053	1 171

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	113 649	113 649

Underskrifter

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

Sollentuna

Anders Perjons
Styrelseledamot

Claes-Henrik Klasson
Vice ordförande

Kurt-Olof Svensson
Ordförande

Lena Nilsson
Sekreterare/ekonomi

Magnus Tiks
Styrelseledamot

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

Borevision AB
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 23:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 14:58

DOCUMENT ID:

HJbl7L2-3Jg

ENVELOPE ID:

SKl7U3-31g-HJbl7L2-3Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Alléträdet, 769615-1401 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt-Olof Svensson kurt-olof@outlook.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:02 14.03.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID (SSN: 194404171078) IP: 84.217.119.174
2. ANDERS PERJONS anders.perjons52@gmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 16:38 14.03.2025 16:32	eID Low	Swedish BankID (SSN: 195204220130) IP: 84.217.119.158
3. LENA NILSSON lena.nilsson.sol@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 13:25 16.03.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID (SSN: 195011210126) IP: 84.217.119.150
4. John Magnus Tiks magnus.tiks@gmail.com	Signed Authenticated	16.03.2025 18:44 16.03.2025 18:43	eID Low	Swedish BankID (SSN: 197108135018) IP: 84.217.119.206
5. Claes-Henrik Klasson claesochlisa@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 16:47 16.03.2025 20:52	eID Low	Swedish BankID (SSN: 196407171153) IP: 66.102.9.101
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	18.03.2025 23:07 18.03.2025 23:06	eID Low	Swedish BankID (SSN: 197906032755) IP: 213.66.134.172

* 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 Brf Alléträdet, org.nr. 769615-1401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alléträdet för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alléträdet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 23:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 14.03.2025 14:58

DOCUMENT ID:

rJQeQ82Z31I

ENVELOPE ID:

B1eg78nW3ye-rJQeQ82Z31I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Alléträdet 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	18.03.2025 23:07	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	18.03.2025 23:07	Low	IP: 213.66.134.172

* 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