



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Allén i Steninge Slottsby



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Maged Saleh	Ordförande
Eilia Etminan	Ledamot
Camilla Freindahl	Ledamot
Peter Frykblom	Ledamot
Marie Susanne Cristin Otasevic	Ledamot
Anders Storck	Ledamot

Per-Eric Herman Lennerman Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström Ordinarie Extern BDO AB

Valberedning

Rachelle Charbachi
Natali Klosterling

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Steninge 1:32	2016	Sigtuna
Steninge 1:28	2016	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

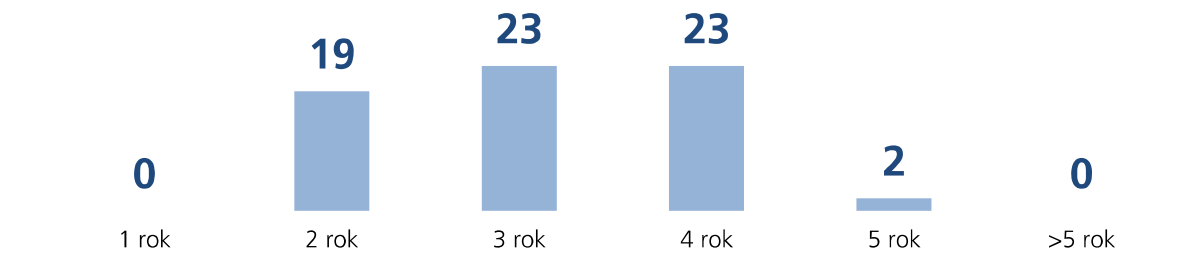
Fastigheternas värdeår är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 960 m², varav 4 960 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum
Carport

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Fastighets och ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god.

Under höst och vinter 2021 har föreningen drabbats av oväntade extremt höga elkostnader. Dessa kostnader var klart över de budgeterade.

Tack vare föreningens goda ekonomi har styrelsen valt att inte höja avgifterna för att kompensera de höga elkostnaderna, och även med anledning av osäkerheten om ökningsnivån framöver.

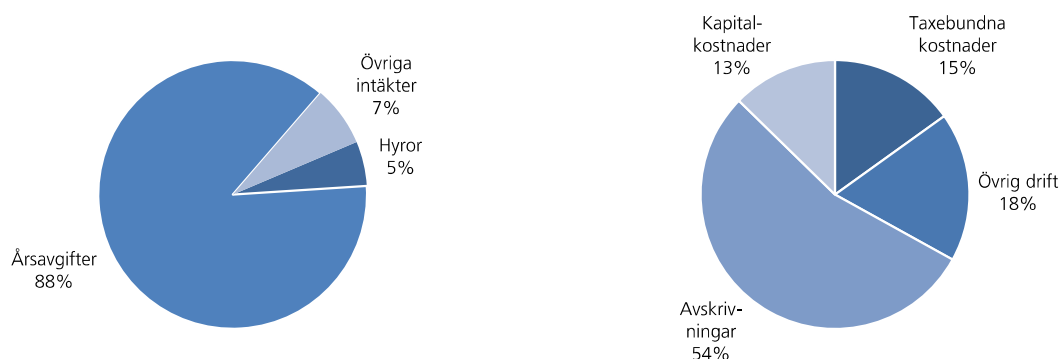
Styrelsen har beslutat att under våren och försommaren 2022 följa och dokumentera utvecklingen på elmarknaden, för att senare återkomma med välgrundat underlag som motiverar eventuell avgiftshöjning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2069.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 982 871	1 013 734
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 319 895	3 360 259
Finansiella intäkter	265	29
Minskning kortfristiga fordringar	0	381 036
	3 320 160	3 741 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 812 087	1 611 233
Finansiella kostnader	678 836	700 897
Ökning av materiella anläggningstillgångar	24 200	0
Ökning av kortfristiga fordringar	131 303	0
Minskning av långfristiga skulder	296 320	393 315
Minskning av kortfristiga skulder	136 859	66 743
	3 079 604	2 772 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 223 427	1 982 871
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	240 556	969 137

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har gjort att styrelsen har varit tvungen att förlägga en del av mötena digitalt.

Pandemin har även försenat och försvårat kontakter med diverse underleverantörer samt även med BTH Bygg som är totalentreprenör för våra hus och har garantiansvar.

Vid årsstämman 2021 slutade Rachele Charbachi, Knut Claesson och Natali Klosterling i styrelsen.

Anders Storck och Peter Frykblom övergått från en roll som suppleanter till att bli ordinarie ledamöter.

Susanne Ostaevic tillkommit som ordinarie ledamot och Per Lennerman lämnar valberedningen och övergår till att bli suppleant.

Knut fortsätter dock som allmän rådgivare och teknisk hjälp för styrelsen.

Rachele Charbachi och Natali Klosterling inträdde som medlemmar i valberedningen.

Under året har styrelsens arbete till stor del handlat om:

- att förbereda våra fastigheter inför garantibesiktningen. Datum för denna är nu fastslagen till första dagarna i maj 2022. Detta arbete har varit kontinuerligt och omfattande.

- att fortsätta arbetet med inställningarna och injusteringarna i undercentralen och värmeanläggningen.

- efterbesiktning av lägenheter.

- stor mängd löpande ärenden såsom andrahandsuthyrningar, parkeringsfrågor, sopor, skötsel av allmänna ytor, kontakt med underleverantörer, kommun, GEAB samt löpande kontakt med medlemmar som vänt sig till styrelsen med ett stort antal frågor av varierad natur.

- Lånet med rörligt ränta har omförhandlat, vilket medför en besparing för föreningen med ca 90 000 kr per år

-Arbetet fortsatte även med inglasning av ett antal balkonger.

-Elkostnaderna har under hösten och vintern varit mycket höga, föreningen har beslutat att framöver se över såväl elförbrukning som avtal med elleverantören.

-Föreningen väljer att fortsätta spara på kostnader och aktivera många medlemmar i de löpande arbeten har bidragit till att en frivillig trädgårdsgrupp bildades.

Trädgårdsgruppen haft som ansvar att sköta allt arbete med föreningens gröna ytor, bevattning, klippning av buskar samt gräsklippning.

Dessutom anordnar gruppen vår och höstaktiviteter då samtliga medlemmar är inbjudna att delta i arbeten med skötsel och rensning av våra gemensamma ytor samt sociala aktiviteter.

Avslutningsvis vill jag betona att styrelsens arbete har bedrivits på ett systematiskt sätt vilket har gynnat föreningen med att höja kvaliteten på fastigheterna och minska kostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 102
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	585	582	204
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 030	12 090	12 169
Elkostnad/m ² totalyta	111	78	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	25	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	137	141	46
Soliditet (%)	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 075	-1 856	-491
Nettoomsättning (tkr)	3 317	3 354	1 198

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 960 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	182 090 000	0	0	182 090 000
Fond för yttre underhåll	707 052	319 776	0	387 276
S:a bundet eget kapital	182 797 052	319 776	0	182 477 276
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-2 902 655	-319 776	-1 856 168	-726 711
Årets resultat	-2 075 089	-2 075 089	1 856 168	-1 856 168
S:a ansamlad förlust	-4 977 744	-2 394 865	0	-2 582 879
S:a eget kapital	177 819 308	-2 075 089	0	179 894 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 075 089
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 582 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 776
summa balanserat resultat	-4 977 744

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 977 744
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	3 316 938	3 353 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 957	6 440
Summa rörelseintäkter		3 319 895	3 360 259

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 162 867	-850 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-531 163	-692 093
Personalkostnader	Not 6	-118 057	-68 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 904 326	-2 904 326
Summa rörelsekostnader		-4 716 413	-4 515 559

RÖRELSERESULTAT

-1 396 518 **-1 155 300**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 836	-700 897
Summa finansiella poster		-678 571	-700 868

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 075 089 **-1 856 168**

ÅRETS RESULTAT

-2 075 089 **-1 856 168**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	235 823 238	238 727 565
Pågående byggnation	Not 9	24 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		235 847 438	238 727 565
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		235 847 438	238 727 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		78 506	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 226 779	2 012 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 212	51 844
Summa kortfristiga fordringar		2 437 497	2 064 310
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		-218	1 110
Summa kassa och bank		-218	1 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 437 280	2 065 421
SUMMA TILLGÅNGAR		238 284 718	240 792 985

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 090 000	182 090 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	707 052	387 276
Summa bundet eget kapital		182 797 052	182 477 276
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 902 655	-726 711
Årets resultat		-2 075 089	-1 856 168
Summa ansamlad förlust		-4 977 744	-2 582 879
SUMMA EGET KAPITAL		177 819 308	179 894 397
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 090 984	59 481 330
Summa långfristiga skulder		40 090 984	59 481 330
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 578 106	484 080
Leverantörsskulder		98 649	126 503
Skatteskulder		0	180 000
Övriga skulder		300 000	333 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	397 672	293 032
Summa kortfristiga skulder		20 374 426	1 417 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 284 718	240 792 985

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 901 121	2 886 900
Hyror parkering	82 316	84 330
Hyror carport	95 550	94 400
Bredbandsintäkter	232 356	232 356
Elintäkter	0	46 900
Avgift andrahandsuthyrning	5 553	8 894
Öresutjämnning	42	40
	3 316 938	3 353 819

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	100	384
	Övriga intäkter	2 857	6 056
		2 957	6 440
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	8 421
	Fastighetsskötsel beställning	3 139	4 701
	Snöröjning/sandning	31 708	0
	Städning entreprenad	94 380	94 959
	Städning enligt beställning	8 313	0
	Mattvätt/Hyrmattor	-15 000	15 000
	Sotning	9 231	0
	Hissbesiktning	7 075	10 114
	Myndighetstillsyn	3 675	1 125
	Gemensamma utrymmen	2 520	3 094
	Garage/parkering	3 000	0
	Gård	15 108	4 850
	Serviceavtal	12 588	12 588
	Förbrukningsmateriel	65 396	24 413
	Teleport/hissanläggning	14 175	14 175
	Störningsjour och larm	2 665	0
	Brandskydd	5 048	0
		263 021	193 441
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	12 443
	Gemensamma utrymmen	750	0
	Lås	0	600
	VVS	4 119	0
	Värmeanläggning/undercentral	26 607	21 037
	Ventilation	6 731	29 250
	Elinstallationer	0	6 471
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	24 183
	Hiss	3 318	8 270
	Mark/gård/utemiljö	0	3 470
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 610
		41 525	107 334
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	-97 449
		0	-97 449
	Taxebundna kostnader		
	El	552 281	386 291
	Vatten	142 285	121 657
	Sophämtning/renhållning	114 781	93 971
		809 347	601 919
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 975	45 700
		48 975	45 700
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 162 867	850 944

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	6 563	1 532
	Medlemsinformation	0	864
	Tele- och datakommunikation	228 795	258 367
	Juridiska åtgärder	0	34 375
	Inkassering avgift/hyra	594	450
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 658	32 831
	Föreningskostnader	2 882	17 123
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 039
	Studieverksamhet	1 250	5 000
	Förvaltningsarvode	236 756	231 812
	Förvaltningsarvoden övriga	0	750
	Administration	5 849	8 789
	Korttidsinventarier	3 790	1 893
	Konsultarvode	11 025	97 269
		531 163	692 093

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 602	55 185
	Sociala kostnader	23 455	13 010
		118 057	68 195

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	501 373	501 373
	Yttertak K3	135 047	135 047
	Fasader/balkonger K3	242 600	242 600
	Fönster/dörrar och portar K3	148 552	148 552
	Stomkomplettering förening K3	258 773	258 773
	Stomkomplettering medlem K3	485 200	485 200
	Stamledningar VA K3	161 733	161 733
	Värmesystem K3	226 427	226 427
	Luftbehandlingssystem K3	215 429	215 429
	Fastighetsel inkl. svagström K3	274 947	274 947
	Hissar K3	92 511	92 511
	Sekundärbyggnader K3	32 347	32 347
	Utemiljö allmänt K3	129 387	129 387
		2 904 326	2 904 326

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	242 600 000	242 600 000
	Utgående anskaffningsvärde	242 600 000	242 600 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 872 435	-968 109
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 904 326	-2 904 326
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 776 762	-3 872 435
	Planenligt restvärde vid årets slut	235 823 238	238 727 565
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 866 667	80 866 667
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		93 000 000	93 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	93 000 000
		93 000 000	93 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Bygglov balkonginglasning	24 200	0
		24 200	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	0	6 500
	Skattekonto	3 135	6
	Klientmedel hos SBC	1 173 402	1 981 760
	Fordringar	0	24 200
	Räntekonto hos SBC	1 050 242	0
		2 226 779	2 012 466
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	10 287	9 881
	Tele och datakommunikation	31 281	41 963
	Ventilation	90 644	0
		132 212	51 844

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	387 276	67 500
	Reservering enligt stadgar	319 776	319 776
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	707 052	387 276

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag	
	Danske Bank	0,930 %	20 123 188	20 170 000	2023-03-31
	Danske Bank	1,390 %	20 240 091	20 170 000	2024-09-30
	Danske Bank	1,060 %	19 305 811	19 625 410	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		59 669 090	59 965 410	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-19 578 106	-484 080	
			40 090 984	59 481 330	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 374 465 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	168 000 000	168 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Städning entreprenad	7 813	0
	El	92 555	41 304
	Ränta	1 602	2 382
	Avgifter och hyror	295 701	201 847
	Värmeanläggning	0	7 500
	Ventilation	0	25 000
	Mattvätt/hyrmattor	0	15 000
		397 672	293 032

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under höst och vinter 2021 har föreningen drabbats av oväntade extremt höga elkostnader. Dessa kostnader har tyvärr fortsatt att öka under de första månaderna av 2022.

Styrelsens beredskapsarbete av dessa kostnader, se punkt, ekonomi.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den / 2022

Maged Saleh
Ordförande

Eilia Etminan
Ledamot

Camilla Freierendahl
Ledamot

Peter Frykblom
Ledamot

Marie Susanne Cristin Otasevic
Ledamot

Anders Storck
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Allén i Steninge Slottsby
Org.nr. 769633-0500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allén i Steninge Slottsby för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Allén i Steninge Slottsby för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 901 000	2 901 121	2 901 000
Hyror parkering	85 000	82 316	87 000
Hyror carport	94 000	95 550	97 000
Bredbandsintäkter	232 000	232 356	232 000
Elintäkter	0	0	68 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 553	0
Öresutjämning	0	42	0
Återbäring försäkringsbolag	0	100	0
Övriga intäkter	0	2 857	0
	3 312 000	3 319 895	3 385 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-9 000	0	0
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-3 139	-10 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-31 708	-3 000
Städning entreprenad	-99 000	-94 380	-96 000
Städning enligt beställning	0	-8 313	-3 000
Mattvätt/Hyrmattor	-16 000	15 000	0
Sotning	0	-9 231	0
Hissbesiktning	-11 000	-7 075	-7 000
Myndighetstillsyn	-2 000	-3 675	0
Bevakning	0	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 520	0
Garage/parkering	0	-3 000	0
Gård	-3 000	-15 108	-5 000
Serviceavtal	-14 000	-12 588	-13 000
Förbrukningsmateriel	-65 000	-65 396	-10 000
Teleport/hissanläggning	-15 000	-14 175	-15 000
Störningsjour och larm	0	-2 665	0
Brandskydd	0	-5 048	0
	-264 000	-263 021	-172 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-750	0
VVS	0	-4 119	0
Värmeanläggning/undercentral	-70 000	-26 607	0
Ventilation	0	-6 731	0
Hiss	-5 000	-3 318	0
	-125 000	-41 525	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-660 000	-552 281	-230 000
Vatten	-145 000	-142 285	-101 000
Sophämtning/renhållning	-115 000	-114 781	-100 000
	-920 000	-809 347	-431 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-48 975	-48 000
	-48 000	-48 975	-48 000

	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-6 563	0
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-269 000	-228 795	-240 000
Juridiska åtgärder	0	0	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-594	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-33 658	-34 000
Föreningskostnader	-18 000	-2 882	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Studieverksamhet	-5 000	-1 250	0
Förvaltningsarvode	-244 000	-236 756	-236 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	0
Administration	-5 000	-5 849	-10 000
Korttidsinventarier	0	-3 790	0
Konsultarvode	0	-11 025	0
	-585 000	-531 163	-550 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-142 000	-94 602	-142 000
Övriga arvoden	-15 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-33 000	-23 455	-33 000
	-190 000	-118 057	-175 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-502 000	-501 373	-502 000
Yttertak K3	-136 000	-135 047	-136 000
Fasader/balkonger K3	-243 000	-242 600	-243 000
Fönster/dörrar och portar K3	-149 000	-148 552	-149 000
Stomkomplettering förening K3	-259 000	-258 773	-259 000
Stomkomplettering medlem K3	-486 000	-485 200	-486 000
Stamledningar VA K3	-162 000	-161 733	-162 000
Värmesystem K3	-227 000	-226 427	-227 000
Luftbehandlingssystem K3	-216 000	-215 429	-216 000
Fastighetsel inkl. svagström K3	-275 000	-274 947	-275 000
Hissar K3	-93 000	-92 511	-93 000
Sekundärbyggnader K3	-33 000	-32 347	-33 000
Utemiljö allmänt K3	-130 000	-129 387	-130 000
	-2 911 000	-2 904 326	-2 911 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 043 000	-4 716 413	-4 337 000
RÖRELSERESULTAT	-1 731 000	-1 396 518	-952 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	242	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-701 000	-673 255	-700 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5 581	0
	-701 000	-678 571	-700 000
RESULTAT	-2 432 000	-2 075 089	-1 652 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se