

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 i 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	Vice ordförande
Rachelle Charbachi	Sekreterare
Knut Claesson	Kassör
Natali Klosterling	Ledamot

Peter Frykblom	Suppleant
Anders Storck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Henrik Lundin	Ordinarie Extern	Lundin Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	-------------------------

##### Valberedning

Per Lennerman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-09. Val av ny styrelse för överlämnandet av fastigheten.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Steninge 1:32	2017	Sigtuna
Steninge 1:28	2017	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme/el.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.

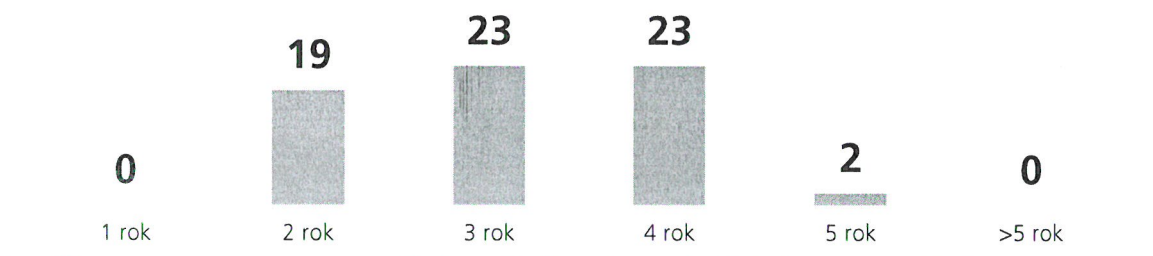
Fastigheternas värdeår är 2019.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 5 046,5 m<sup>2</sup>, varav 5 046,5 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. BTA är 6873,0 m<sup>2</sup>.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt, 20 carport och 48 parkeringsplatser på hyresavtal.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Cykelrum

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk/teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 601 254</b>	<b>4 700 449</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 197 744	0
Finansiella intäkter	68	0
Medlemsinsatser	182 090 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	109 446 587
Ökning av kortfristiga skulder	0	10 564 520
	<b>183 287 812</b>	<b>120 011 107</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	491 114	0
Finansiella kostnader	229 299	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	82 881 929	122 092 501
Ökning av kortfristiga fordringar	445 785	17 801
Minskning av långfristiga skulder	74 521 820	0
Minskning av kortfristiga skulder	26 305 234	0
	<b>184 875 181</b>	<b>122 110 302</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 013 734</b>	<b>2 601 254</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 587 520</b>	<b>-2 099 195</b>

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

### Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Sammanfattning av väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2019

Under räkenskapsåret som sträcker sig mellan 1 januari 2019 till och med 31 december 2019 har föreningen haft två olika styrelser. Den första styrelsen utgjordes av representanter från projektets fastighetsutvecklare Wood & Hill AB. Under deras styrelseperiod som sträckte sig fram till 9 december 2019 utgjordes styrelsens arbete av att färdigställa fastighet och byggnation, föra dialog med köpare/nyinflyttade samt därefter hantera överlämnandet till en ny styrelse.

I samband med en extrastämma som hölls 9 december 2019 valdes en ny styrelse bestående av medlemmar boende i föreningen och därmed skedde ett formellt överlämnande av föreningens förvaltning. Samtliga representanter som då valdes in sitter idag kvar i styrelsen.

Förvaltningsberättelsen delas upp i två delar utifrån de två styrelseperioderna ovan.

#### Del 1 – Tidigare styrelsen (2019-01-01 till 2019-12-09)

Föreningen har anlitat BTH Bygg AB som totalentreprenör för hela byggnationen. Föreningens medlemmar har under perioden 15 mars till och med 31 maj 2019 tillträtt bostäderna i enlighet med den plan som meddelats i december 2018. Den 21 maj, några dagar innan inflytt i de tre sista trapphusen, försattes dock BTH Bygg AB i rekonstruktion och lämnade i samband med det arbetsplatsen med omedelbar verkan.

Föreningen har därefter i egen regi färdigställt de delar av entreprenaden som kvarstod, bland annat slutarbetet i port E, carportsbyggnaden och cykelrummet genom att anlita andra entreprenörer. Styrelsen har även arbetat med att avhjälpa besiktningsanmärkningar som förelegat.

Under sommaren och hösten har förvaltning av fastigheten och föreningens ekonomi organiserats och avtal skrivits med leverantörer.

Den tidigare styrelsen har gjort ett gediget jobb i att hitta lämpliga styrelsemedlemmar att överta föreningens förvaltning och har lagt ner tid på en successiv informationsöverföring till en referensgrupp där de flesta vid extrastämman kom att röstas in i nuvarande styrelse.

I samband med extrastämman överlämnade den avgående styrelsen ett avräkningsbokslut för perioden 1 januari 2019 till och med 31 augusti 2019.

#### Del 2 – Nuvarande styrelse (2019-12-09 till 2019-12-31)

Nuvarande styrelse har efter övertagandet från den avgående styrelsen arbetat med att sätta sig in i alla pågående processer och ärenden samt hur ett välfungerade styrelsearbete bör bedrivas. Rutiner och riktlinjer har sakteligen formats för att skapa en trygghet och säkerhet i den fortsatta förvaltningen av föreningen.

Arbetet under 2020 har bland annat omfattat genomgång och granskning av de bygghandlingar och besiktningsprotokoll som den avgående styrelsen har överlämnat. Det framkom att slutbesiktningsprotokollen ej var avprickade och därmed oklart om noterade fel och brister varit avhjälpna. Det saknades även ett slututlåtande om entreprenadens godkännande. Detta förklaras av att slutbesiktningen den 27 maj 2019 avbröts med anledning av de fel och brister som påvisats i entreprenaden. Entreprenaden kunde således ej godkännas. Detta har dock den avgående styrelsen inte informerat nuvarande styrelse om varken vid extrastämman eller senare.

Nuvarande styrelse har påbörjat ett omfattande arbete med att se till att få entreprenaden godkänd. Besiktningsmannen och samtliga inblandade parter inklusive den avgående styrelsen är delaktiga i detta. Fortsatt slutbesiktning gjordes 15 april 2020 och avslutades 4 maj 2020 med besked om att entreprenaden godkändes.

Entreprenadens godkännande är dock baserat på och förutsätter att samtliga inlämnade dokument och egenkontrollplaner är korrekt ifyllda och stämmer. Det förutsätter även att de noterade fel och brister som finns i besiktningsprotokollet är avhjälpna. Ansvaret för att åtgärda besiktningsanmärkningarna åligger till största del den tidigare styrelsen och därmed Wood & Hill AB förutom några enstaka anmärkningar som åligger BTH Bygg AB.

Nuvarande styrelse har av den tidigare styrelsen begärt garantier för de arbeten som har utförts av de anlitade entreprenörerna som färdigställt entreprenaden. Detta är ett pågående ärende som nuvarande styrelse försöker att hantera skyndsamt med önskan om att snarast möjligt avsluta detta arbete.

I övrigt fungerar arbetet med styrelse, förening och förvaltning på ett betryggande sätt. Under räkenskapsåret 2019 och hittills under 2020 har det skett några få lägenhetsförsäljningar och nya medlemmar har tillkommit. Styrelsen ser fram emot att tillsammans med samtliga medlemmar framöver kunna skapa en trygg och trivsamt förening att vara medlem i.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st  
Överlåtelser under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0  
Tillkommande medlemmar: 116  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	204
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 169
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46
Soliditet (%)	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-491
Nettoomsättning (tkr)	1 198

Ytuppgifter enligt ekonomiska planen, 5 047 m<sup>2</sup> bostäder. Nyckeltalen är baserad på 4 månader, 190901-191231.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	182 090 000	182 090 000	0	0
Fond för yttre underhåll	67 500	67 500	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>182 157 500</b>	<b>182 157 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	83 775	83 775	0	0
Årets resultat	-490 710	-490 710	0	0
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-406 935</b>	<b>-406 935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>181 750 565</b>	<b>181 750 565</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-490 710
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	151 275
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-67 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-406 935</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-406 935</b>
----------------------------------	-----------------

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

cw  
re 15  
ke 15

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 197 593	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 197 744</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-393 298	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 816	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-968 109	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 459 223</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-261 479</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-54 183 584	0
Nedskrivning av finansiella tillgångar		54 183 652	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 299	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-229 231</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-490 710</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-490 710</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	241 631 891	4 196 070
Pågående byggnation	Not 8	0	155 522 001
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>241 631 891</b>	<b>159 718 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>241 631 891</b>	<b>159 718 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 366 990	17 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	110 385	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 477 375</b>	<b>17 801</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		-56	2 601 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-56</b>	<b>2 601 254</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 477 320</b>	<b>2 619 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>243 109 211</b>	<b>162 337 126</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		182 090 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	67 500	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>182 157 500</b>	<b>0</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		83 775	0
Årets resultat		-490 710	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-406 935</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>181 750 565</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	134 729 421
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 056 175	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>60 056 175</b>	<b>134 729 421</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	302 550	0
Leverantörsskulder		345 372	13 571 500
Skatteskulder		267 200	87 200
Övriga skulder		0	13 891 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	387 349	57 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 302 471</b>	<b>27 607 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>243 109 211</b>	<b>162 337 126</b>

## Noter

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

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2019-09-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019
Stomme och grund	100
Stomkomplett. för.	50
Stomkomplett. medl.	50
Värmesystem	50
Fastighetsel	50
Hissar	35
Luftbehandlingssyst.	30
Stamledningar VA	50
Fasader/balkonger	40
Fönster/dörrar, port	60
Yttertak	60
Sekundärbyggnader	50
Utemiljö allmänt	25

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 012 757	0
Hyror parkering	40 034	0
Hyror carport	47 200	0
Bredbandsintäkter	77 492	0
Elintäkter	20 100	0
Öresutjämning	9	0
	<b>1 197 593</b>	<b>0</b>

sk M  
Re  
VA  
H

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Återbäring försäkringsbolag	341	0
	Övriga intäkter	-190	0
		<b>151</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	2 298	0
	Städning entreprenad	31 252	0
	Bevakning	9 214	0
	Serviceavtal	5 810	0
	Förbrukningsmateriel	3 674	0
		<b>52 248</b>	<b>0</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	5 407	0
	Entré/trapphus	3 755	0
	Ventilation	131 063	0
	Hiss	3 718	0
		<b>143 943</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	73 160	0
	Vatten	42 635	0
	Sophämtning/renhållning	20 830	0
		<b>136 625</b>	<b>0</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 562	0
	Bredband	46 921	0
		<b>60 483</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>393 298</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	21 536	0
	Förvaltningsarvode	76 851	0
	Administration	-571	0
		<b>97 816</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Stomme och grund K3	167 124	0
	Yttertak K3	45 016	0
	Fasader/balkonger K3	80 867	0
	Fönster/dörrar och portar K3	49 517	0
	Stomkomplettering förening K3	86 258	0
	Stomkomplettering medlem K3	161 733	0
	Stamledningar VA K3	53 911	0
	Värmesystem K3	75 476	0
	Luftbehandlingssystem K3	71 810	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	91 649	0
	Hissar K3	30 837	0
	Sekundärbyggnader K3	10 782	0
	Utemiljö allmänt K3	43 129	0
		<b>968 109</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 196 070	4 196 070
	Nyanskaffningar	241 598 978	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>242 600 000</b>	<b>4 196 070</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Årets avskrivningar enligt plan	-968 109	0
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-968 109</b>	<b>0</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>241 631 891</b>	<b>4 196 070</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 866 667	4 196 070
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	0
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	0
		<b>45 000 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 000 000	0
		<b>45 000 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	155 522 001
		<b>0</b>	<b>155 522 001</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	1 013 789	0
	Fordringar	0	17 801
	Avräkning byggare	417 248	0
	Avräkning övrigt	-64 047	0
		<b>1 366 990</b>	<b>17 801</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring	8 151	0
	Tele och datakommunikation	39 133	0
	El	43 001	0
	Elintäkter	20 100	0
		<b>110 385</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	67 500	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>67 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 12</b>	<b>BYGGNADSKREDITIV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Beviljad kredit	0	153 000 000
	Ej nyttjad kredit	0	-33 270 579
	Övriga skulder till kreditinstitut	0	15 000 000

**Not  
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Danske Bank	1,106 %	20 170 000	0	2022-09-30
Danske Bank	1,060 %	20 018 725	0	2022-09-30
Danske Bank	1,390 %	20 170 000	0	2024-09-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>60 358 725</b>	<b>0</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-302 550	0	
		<b>60 056 175</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 845 975 kr.

*uw  
Re as  
Nle kn*

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	168 000 000	168 000 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vatten	26 000	0
	Ränta	18 213	27 112
	Avgifter och hyror	333 025	0
	Förvaltningsarvode	0	30 000
	Snöröjning	2 298	0
	Städning	7 813	0
		<b>387 349</b>	<b>57 112</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har haft ett antal möten för att strukturera det fortsatta arbetet

Värmesystemet har inte fungerat på ett tillfredsställande sätt. Konsulter har anlåtats för att göra omberäkning av systemet samt entreprenör för att justera systemet och kontrollera värmen i samtliga lägenheter.

Filterbyte har genomförts för köksventilationen i samtliga lägenheter.

Styrelsen arbetar med att ta fram ett brandskyddsföreskrifter och information om brandskyddet i fastigheterna.

RE  
Allé  
Jo

---

## Styrelsens underskrifter

---


SIGTUNA den 6 / 6 2020



Maged Saleh  
Ordförande



Eilia Etminan  
Vice ordförande



Rachelle Charbachi  
Sekreterare



Knut Claesson  
Kassör



Natali Klosterling  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2020



Henrik Lundin  
Extern revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i



KUNSKAP OCH ENGAGEMANG

## Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby

Organisationsnummer 769633-0500

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby för år 2019-01-01--2019-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby's finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 revisionsssed 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby för år 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 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.

Göteborg den 15 juni 2020

  
Henrik Lundin  
Auktoriserad revisor