



Organisationsnummer 769603-6701



Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Kort guide till läsning av årsredovisningen	1
Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	2
Väsentliga förändringar under räkenskapsåret	5
Flerårsöversikt	5
Förändringar i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	11
Revisionsberättelse	15
Bilaga: Idé Brf Turebergs Allé	17



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. 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 kommer 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.
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, 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.
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.
Nyckeltal	Nyckeltalen ger över tid både information om vissa kvalitetsaspekter och input till kommande planering. Ett aktuellt exempel är att Brf ökat varmvattenförbrukningen under pandemin.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé, Sollentuna, avger härmed sin årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen Brf Turebergs Allé

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen har en utifrån ändamålet formulerad idé, vilken presenteras som bilaga 1.

Äkta förening

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

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 1999-05-25 fastigheten Tackan 2, 5, 6, 8 i Sollentuna kommun. Fastighetens beteckning ändrades år 2006 till Tackan 10. Fastigheten består av tomtmark med tre flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 89 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 894 m². I fastigheten ingår också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om cirka 240 m². Dessutom ingår en föreningslokal, 66 parkeringsplatser med motorvärmarruttag för uthyrning (varav två med laddmöjlighet för el-bil) samt en ekonomibygnad med anläggning för bergvärme, el-central, två tvättstugor, städförråd, trädgårdsförråd samt återvinningsrum.

Lägenhetsfördelning

4 st	2 rum och kokvrå
21 st	2 rum och kök
43 st	3 rum och kök
17 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Tandtekniker/Skönhetssalong	181,5 m ²	t o m 2024-12-31 (byte av hyresgäst 211201)
Hårfrisörska	58,5 m ²	t o m 2022-10-31

Föreningsfrågor – medlemmar & demokrati

Föreningen hade vid årets slut 127 (128) medlemmar, tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Under året har 16 (3) överlåtelser skett. Vid årets slut var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 3 (3) andrahandsuthyrningar. Vid andrahandsuthyrning tas en avgift på 10% av prisbasbelopp ut enligt stadgar. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbelopp.



Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-16.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes utifrån Lag 2020:198 "om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor" som en poströstning fram till 22 april 2021 med 47 inlämnade poströster.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna, vilka bland annat erbjuder juridisk rådgivning, kurser och användbar information och fakta.

Föreningen är ansluten till Grannsamverkan mot brott, med trappombuden som kontaktpersoner.

Styrelsen

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 22 april 2021 och styrelsekonstituering samma kväll, haft följande sammansättning:

Magnus Blixt	Ordförande
Lotta Björk	Kassör
Anita Jansson	Ledamot, fastighetsansvarig
Imse Spragg Nilsson	Ledamot, sekreterare, ansvar för föreningslokalen
Elisabeth Lööf	Ersättare, ansvar för återvinning
Gun Dahlman	Ersättare, ansvar för trädgård & tvättstugor
Axel Personne	Ersättare, ansvar för social samvaro, <i>avgick 211005</i>

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen som helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 (13) stycken protokollförda möten. Utöver dessa har ett flertal arbetsmöten i olika arbetsgrupper för utredningar, besiktningar, upphandlingar och beredning inför beslut, genomgångar med trappombud, leverantörer samt hantering av löpande frågor genomförts och delvis arvoderats enligt stämmans beslut.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

Revisorer valda av föreningsstämma:
BOREV Revisionsbyrå

Trappombud

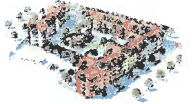
I varje trappuppgång finns ett trappombud som bland annat utför regelbunden tillsyn av trappuppgången och är en viktig samarbetspart för styrelsen. Trappombud utses av styrelsen.

Flaggansvariga

Föreningen har flaggansvariga, med uppgift att flagga under nationella flaggdagar samt bemarkelsedagar och liknande inom föreningen. Flaggansvariga utses av styrelsen.

Valberedning

Valberedning vald vid föreningsstämma: Inga Kjellberg (sammankallande) samt Patrik Malmberg.



Dialog och samverkan

8 (10) gånger under året har styrelsen informerat samtliga medlemmar genom ett särskilt Informationsblad som distribueras ut elektroniskt enligt föreningens e-postlista, dit alla intresserade kan anmäla sin e-postadress via hemsidan. Det delas även ut i alla brevlådor, samt har gjorts tillgängliga på medlemsportalen och utanför tvättstugan. Viss information har enbart skickats ut via e-postlistan respektive anslagits på anslagstavlor i trapphus och på servicebyggnaden.

Alla nyinflyttade får genom trappombudets försorg en genomgång av välkomstbrev med grundläggande information, som medlemmen behöver för att kunna ta sitt ansvar som bostadsrättshavare inom föreningen. Informationen delades ut till samtliga medlemmar år 2009, 2014, 2016, 2018 samt kommer efter omarbetning att delas ut i början av 2022.

På föreningens hemsida **turebergsalle.se** ligger information öppen utan inloggning. Här återfinns även mäklarinformation. Medlemmar har även tillgång till en medlemsportal via **nabo.se**, där medlem efter inloggning med BankId eller lösenkod kan se årsavgiftsavier, pantbrev, tidigare infoblad med mera.

Efter stämman 2018 startades en grupp på Facebook öppen för föreningens medlemmar, som en yta för dialog mellan medlemmar. Gruppen är stängd för allmänheten.

Den traditionsenliga "Vårsopen", då medlemmar gemensamt städar bort vintern och umgås kring grillen, fick pga Coronarestriktioner göras utan den vanligtvis så uppskattade korvgrillningen.

"Gårdsglöggen" genomfördes dock som tidigare på gården. Trädgårdsmästare Christer eldade i eldkorgar, julmusik ljud, glögg, pepparkakor, kaffe, julgodis serverades på gården.

Avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer gällande 2021:

Fastighetsskötsel: *EFS AB*

Ekonomisk förvaltning: *Nabo*

Elektriker: *APQEL AB*

Städning av gemensamma utrymmen inkl storstädning: *Hema AB*

Avfallshantering: *SITA AB, Sollentuna Energi och Miljö, Office Recycling*

Trädgårdsskötsel och snöröjning: *Araskog Trädgård AB*

Elförsörjning: *Eon, SEOM*

Bergvärmecentral: *Enex AB*

Hisservice & Hissjour: *Hissgruppen (f d Hiss-Craft)*

TV och bredband: *Tele2 (köpt upp Comhem)*

Låssmed: *Gerts lås*

Plåtarbeten: *ABC AB*

Fastighets- och ansvarsförsäkring: *Folksam, genom Allians/Bostadsrätterna*

Samfällighet

Föreningen deltar i en av Lantmäteriet 2013 fastställd samfällighet avseende parkering på del av Engelbrekts väg tillsammans med grannföreningen Lykttändaren. Kostnaden för skötsel och underhåll längs aktuell del av Engelbrekts väg fördelas mellan oss två föreningar i förhållande till respektive förenings antal parkeringsplatser inom samfälligheten. Inom samfälligheten har kommunen servitut för vattenledning, vilka planeras att renoveras om några år.

AJ  15W  Z



Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

Värmepump som tillverkar varmvatten har utifrån slitage och driftsäkerhet bytts ut, montering av ny fläkt för att minska värmen i undercentral inkl undersökning om möjlighet att återvinna värmen. Utredning av solvärme och/eller solenergi gav vid handen att det tyvärr inte verkar lönsamt att gå vidare. Uppdatering av fastlåsningsmöjligheter i cykelställ genomförda, tyvärr visade det sig att enligt detaljplan inte får bygga fler cykelskjul som kräver bygglov på vår innergård. Försök har gjorts med överliggare i plåt – inför avgörande på stämman hur vi ska gå vidare. I december övertog ny hyresgäst avtalet för vår stora affärslokal. Undersökning av fler laddplatser till elbil fortsätter. I december hade vi läckage i undercentral och efter det stundtals ojämn tappvarmvattentemperatur vilket fortsätter utredas. "Välkommen till" har omarbetats till "Detta är Brf Turebergs allé".

Flerårsöversikt

Styrelsen inledde under 2010 ett arbete med att ta fram olika nyckeltal för föreningen. Nyckeltalsdefinitioner i tilläggsupplysningar (Not 1).

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2014-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 168	6 133	6 163	6 166	6 130
Resultat efter finansiella poster	101	1 147	499	691	543
Soliditet %	63	62	61	59	
Underhållsfond, tkr	3 333	3 153	2 973	2 073	1 544
Lån per kvm bostadsyta	6 333	6 523	7 036	6 900	7 533
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	0,88	1,04	3,6	3,6
Extra amorteringar, tkr	500	1 000	500	1 468	-
Räntekänslighet	7,07	7,21	7,47		
Taxeringsvärde, tkr	132 199	132 199	132 199	96 013	93 397
Driftskostnader kr/m ²	144	154	117	126	70
Underhållskostnader kr/m ²	202	73	261	44	90
Vattenförbrukning m ³ /år	8 331	7 916	6 611	7 204	6 906
– varav varmvatten m ³ /år	3 075	3 113	2 638	2 607	2 601
Avgift/m ²	778	778	778	778	771
Underhållsmarginal	0,34	0,09	0,34		

Planerad verksamhet under kommande år

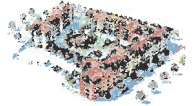
Brf har en långsiktig underhållsplan som indikerar trolig tidpunkt för fastighetsunderhåll. Underhållsplanen uppdateras årligen och innehåller förebyggande insatser som bygger på kunskap och dagsläge. Nu efter dryga 20 år börjar mer omfattande underhållsinsatser, vilka ibland kombineras med förnyelse.

Större åtgärder som ligger nära är lagning av skarvar och underhåll av plåten på taken, samt renovering av staketöverliggare och föreningslokal. Hissarna har börjat få ökat underhållsbehov, vi har en beredskap för förnyelse när så krävs, samma sak med automatiska dörröppnare.

Styrelsen utreder möjligheter att på olika sätt försöka minska varmvattenåtgången. Brf har ingen marginal över vad gäller effekten på inkommande el till fastigheten, varför Brf kommer att behöva komplettera ledning eller genomföra ytterligare energisparande åtgärder innan vi kan installera fler elbilsaddare än de två vi har, alternativt arbeta tillsammans med grannförening i samfällighet.

Ränteläget har varit mycket lågt och vi måste nu bereda oss på en ökning. Brf har sänkt sina räntekostnader från nära 2 miljoner kronor år 2011 till under en halv miljon åren 2018 till 2021. Vi kan inte räkna med lika framgångsrika förhandlingar vid omsättning av föreningens lån framåt.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.



Tidigare genomförda drift-och underhållsinsatser

2020 Målning av soprum och tvättstugor, byte till mer energieffektiv belysning samt två nya mer energieffektiva torktumlare i vänstra tvättstugan. Återvinning wellpapp och plast införs efter försök. Corona-pandemi tog en del fokus med bland annat utökad rengöring i trapphus samt inköp av fler utemöbler, övergång till digitala styrelsemöten. Radonmätning utifrån uppdatering av värmesystem med nöjaktiga värden utom i två lägenheter vilket fick åtgärdas medels tätning.

2019 Uppdatering av trapphus inklusive ny energieffektiv belysning. Målning servicebyggnad, rökluckor samt cykelskjul.

2018 Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inklusive rengöring av kanaler. Staketet på gården och parkeringen renoverades.

2017 planterades ett nytt vårdträd på gården. Energianläggningen hade en del initiala driftproblem utifrån det faktum att golvvärmen är påkopplad tappvarmvattnet, vilket kräver mer energi än beräknat. Under sommaren installerades därför ytterligare en tank med tre stycken elpatroner i syfte att göra systemet mer stabilt samt mer legionellasäkert. Gemensam spolning av avloppsroren i förebyggande syfte samordnades, en kombination av bostadsrättshavarens ansvar för sin horisontella stam och föreningens gemensamma vertikala stam.

2016 Energiomläggning genomförs, föreningens bergvärme utökades med 14 nya hål och fjärrvärmen kopplades bort, hela värmesystemet injusterades därefter. All utomhusbelysning ersattes med LED-belysning.

2015 Föreningens sopsortering kompletterades med metallåtervinning.

2014 Samtliga överliggare på staket ersattes med tryckimpregnerade dylika och ytskikt på ekonomibygnadens grund ersattes. En laddstolpe med två uttag för el-bil installerades.

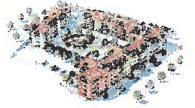
2013 Återvinningen i soprum utökades med fraktioner för glas och tidningar.

2012 Samtliga motorvärmare uppdaterades liksom utrustningen i tvättstugorna.

2010 Besiktigades lägenheter med fokus på våtutrymmen så att samtliga bostadsrättshavare fick tillgång till fakta och kunskap som behövs för att kunna ta det ansvar som åligger varje bostadsrättshavare.

2009 Undersöktes om fastighetens tekniska förutsättningar medgav mätning av individuell vattenförbrukning, i syfte att spara såväl kostnader som miljö. Det visade sig tyvärr inte vara lönsamt. En gemensam mätare för tappvarmvatten monterades.

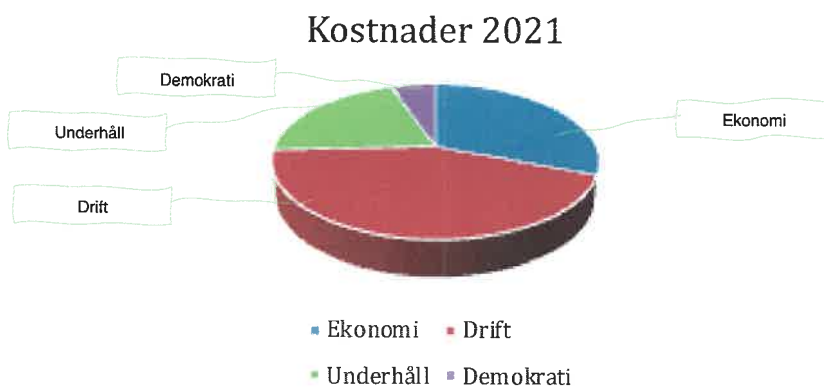
2008 Genomfördes en stor elomläggning, vilket innebar att de 101 individuella abonnemangen ersattes med ett enda gemensamt. Dock fortfarande med individuell mätning av förbrukad hushållsel, vilken debiteras i samband med årsavgift respektive hyra.



Föreningens ekonomi

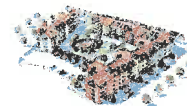
Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att naturligt ökande underhållskostnader kan kompenseras genom sänkta drifts- och lånekostnader, alternativt höjda avgifter.

2018 uppdaterade styrelsen sin mall för budget utifrån föreningens idé. En resultatredovisning enligt samma modell infördes även som ett översiktligt cirkeldiagram samt en not i årsredovisningen, se not 2. Det mindre cirkeldiagrammet till höger är jämförelse från föregående år. "Övriga rörelseintäkter" så små i jämförelse att de inte framgår.



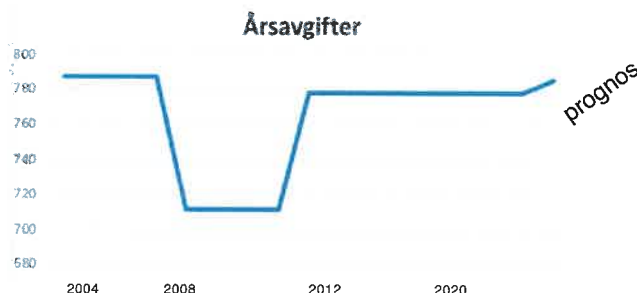
Handwritten signatures and initials in blue ink:

- Signature: [Illegible]
- Initials: ISW
- Initials: AJ
- Signature: [Illegible]
- Signature: [Illegible]



Årsavgifter

Efter att årsavgifterna varit oförändrade sedan 2004 sänktes dessa med 2% år 2007. De var sedan oförändrade 2008-2011. Januari 2012 genomfördes en planerad höjning om 1%. 2013-2021 hölls årsavgiften återigen oförändrad. Genomsnittlig årsavgift är 778:-/kvm. Parkeringsplats med uttag för motorvärmare kostar 270:- per månad.



Tack vare fortsatt låga räntor har den tidigare aviserade höjningen om 1-2% inte behövt genomföras, men styrelsen fortsätter bevaka frågan aktivt utifrån föreningens idé om långsiktigt hållbar ekonomi för såväl förening som bostadsrättshavare inklusive god trivsel och standard.

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 456 000	3 153 115	13 630 386	1 147 307	76 386 808
Disposition enligt föreningsstämma					
Reservering till underhållsfond		180 000	-180 000		180 000
lanspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			1 147 307	-1 147 307	-180 000
Årets resultat				100 689	100 689
Belopp vid årets utgång	58 456 000	3 333 115	14 597 693	100 689	76 487 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	14 597 693
årets resultat	<u>100 689</u>
Totalt	<u>14 698 382</u>

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att

reserveras till underhållsfond	180 000
Att från yttre fond i anspråk ta	<u>- 294 862</u>
Balanseras i ny räkning	<u>14 813 244</u>
Totalt	<u>14 813 244</u>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning, årsavgifter och hyror	3	6 168 316	6 132 729
Övriga intäkter		11 430	5 391
Summa Rörelseintäkter		6 179 746	6 138 120
Rörelsekostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	4	-4 131 388	-3 063 324
Övriga externa kostnader	5	-254 062	-192 725
Personalkostnader	6	-167 201	-145 452
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 094 628	-1 080 372
Summa rörelsekostnader		-5 647 279	- 4 481 873
Rörelseresultat		532 467	1 656 247
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter			3 667
Räntekostnader		-431 779	-512 607
Summa finansiella poster		-431 779	-508 940
Resultat efter finansiella poster		100 689	1 147 307
Årets resultat		100 689	1 147 307

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	111 224 464	112 064 140
Inventarier, verktyg, installationer	8	3 657 263	3 888 924
Summa materiella anläggningstillgångar		114 881 727	115 953 064
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		114 881 727	115 953 064
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72 699	21 478
Övriga kortfristiga fordringar		2 793 455	2 605 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 093	200 382
Summa kortfristiga fordringar		3 057 247	2 827 745
Kassa och bank		3 781 051	3 778 253
Summa omsättningstillgångar		6 838 298	6 606 268
SUMMA TILLGÅNGAR		121 720 025	122 559 332
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		58 456 000	58 456 000
Underhållsfond		3 333 115	3 153 115
Summa bundet eget kapital		61 789 115	61 609 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 597 693	13 630 386
Årets resultat		100 689	1 147 306
Summa fritt eget kapital		14 698 382	14 777 692
Summa eget kapital		76 487 497	76 386 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 000 000	44 167 302
Summa långfristiga skulder		14 000 000	44 167 302

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	29 667 302	800 000
Leverantörsskulder	288 058	250 004
Skatteskulder	301 012	291 224
Övriga kortfristiga skulder	11 679	7 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	964 477	656 463
Summa kortfristiga skulder	2 365 226	2 005 122

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

121 720 025

122 559 332

Noter**Not 1 Allmänna Redovisningsprinciper**

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper, redovisning intäkter, omsättningstillgångar.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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

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

Definition av nyckeltal

Soliditet: *justerat eget kapital/totalt kapital*

Lån per kvm bostadsyta: *Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsarea*

Genomsnittlig skuldränta: *Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.*

Räntekänslighet: *Långfristiga skulder dividerat med årsavgifterna*

Driftskostnader: *Kostnader för trädgård, städ, hissar, sophämtning, TV&internet dividerade med total boarea.*

Underhållskostnader: *Kostnader för fastighetsskötsel, reparationer och planerade underhåll dividerade med total boarea.*

Underhållsmarginal: *reparationer, underhåll, avskrivningar, resultat dividerat med intäkter*

Anläggningstillgångar, avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde.

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Mark är ej föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar

Byggnader

Inventarier, verktyg och installationer

%

1,1

5-20

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 kr per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt beslut fastställt av

föreningsstämman, f n en fast ersättning för styrelsen att fritt fördela samt en rörlig ersättning per möte.



Not 2 – Intäkter o Kostnader uppställda utifrån föreningens idé

	2021-01-31– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31	2017-01-01– 2017-12-31
Avseende Ekonomi			
Intäkter	6 179 746	6 138 120	6 122 279
Kostnader	-1 707 408	-1 748 499	-1 955 728
Summa	4 472 338	4 389 621	4 166 551
Avseende Drift			
Kostnader	-2 420 297	-1 933 815	-2 568 366
Summa	-2 420 297	-1 933 815	-2 568 366
Avseende Underhåll och Förnyelse			
Kostnader	-1 150 309	-614 829	-139 775
Summa	-1 150 309	-614 829	-139 775
Avseende Demokrati, Dialog och Samverkan			
Kostnader	-292 012	-215 801	-250 594
Summa	-292 012	-215 801	-250 594

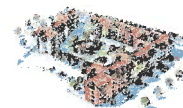
Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01– 2021-12-31	2020-01-01– 2020-12-31
Årsavgifter	5 363 472	5 363 472
Andrahandsuthyrning	11 487	7 025
El	235 915	212 230
Hysesintäkter lokaler	337 440	336 563
Hysesintäkter p-platser	207 302	212 517
Hysesintäkter förråd	4 950	4 800
Övernattningslägenhet	7 750	5 800
Övriga intäkter	11 430	5 391
Intäktsreduktion (Tillfällig hyresnedsättning pga Corona)	-	-9 678
	6 179 746	6 138 120

Not 4 Fastighetskostnader

Besiktning och service	83 153	81 006
Fastighetsskötsel	157 392	156 996
Städning	161 273	157 850
Mark/gård/utemiljö/planteringar/snöröjning	225 057	340 963
Reparationer	256 104	263 364
Planerade underhåll	894 205	351 464
El	1 232 168	655 887
Vatten	269 928	265 125
Sophämtning	227 535	180 965
Fastighetsförsäkring	170 536	162 669
Kabel-TV, internet	299 706	299 035
Fastighetsskatt	154 331	146 681
Övrigt	-	1 320
	4 131 388	3 063 325

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	33 146	19 734
Ekonomisk förvaltning	105 376	105 376
Revisionsarvode	17 500	17 313
Övriga förvaltnings/demokratikostnader	74 165	50 302
Totalt övriga externa kostnader	254 062	192 725

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	139 800	118 700
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 401	26 752
Totala löner och ersättningar och sociala avgifter	167 201	145 452

Not 7 Avskrivningar byggnad och mark, taxeringsvärde

Akkumulerade anskaffningsvärden	129 224 063	129 224 063
Ingående ackumulerad avskrivning	-17 159 923	-16 320 247
Årets avskrivning	-839 676	-839 676
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-17 999 599	-17 159 923
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	111 224 464	112 064 140
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 959 00</i>	<i>52 959 000</i>
	<i>2021-01-01</i>	<i>2020-01-01</i>
Taxeringsvärde Tackan 10	2021-12-31	2020-12-31
Taxeringsvärde byggnad	87 710 000	87 710 000
Taxeringsvärde mark	44 489 000	44 489 000
	132 199 000	132 199 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	4 954 397	4 876 649
Nyanskaffningar	23 291	77 748
Akkumulerade, utgående, avskrivningar enligt plan	-1 065 473	-824 777
Årets avskrivning enligt plan	-254 952	-240 696
Utgående redovisat värde	3 657 263	3 888 924

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	67 500 000	67 500 000
Eventförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan bunden tom	Amorteringar år 2021 enligt låneavtal	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,62	2022-06-28	200 000	3 050 000	3 250 000
SEB	0,47	2022-12-28	200 000	11 652 052	12 352 052
SEB	0,64	2024-09-28	200 000	14 150 000	14 350 000
Stadshypotek	1,38	2022-06-30	200 000	14 815 250	15 015 250
			800 000	43 667 302	44 967 302
Varav kortfristig del				- 29 767 302	
Varav planenlig amortering inom 12 månader				800 000	

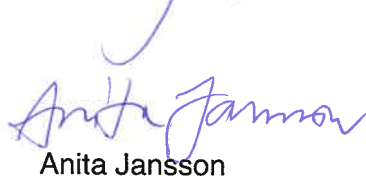
Slutligen önskar styrelsen rikta ett stort tack till alla trappombud, flaggmästare, medlemmar/bostadsrättshavare samt våra två hyresgäster.

Det är utvecklande att vara styrelse i en förening där medlemmarna trivs och tar ansvar! Tillsammans kommer vi längre.

Sollentuna 2022-02-25
Föreningens styrelseledamöter



Lotta Björk


Magnus Blixt


Anita Jansson


Imse Spragg Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23


Tomas Ericson, auktoriserad revisor, BOREV Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé, org.nr 769603-6701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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*. 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 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. 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 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 Turebergs Allé för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 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.

Uppsala den 23 mars 2022



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor