

ÅRSREDOVISNING

Brf Alléträdet

769615-1401

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-10
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12-13
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15-20
Underskrifter.....	21

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Förvaltningsberättelsen är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

Resultaträkning är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

Balansräkning är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

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

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

Noter är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

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.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Alléträdet, 769615-1401 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Sollentuna kommun.

Bostadsrättsföreningen bildades 2006. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-29.

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

Fastighetsfakta

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

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Trappgaveln 1	2012	Blålockevägen 2 Industrivägen 2-4 Turebergs Allé 9-23	Sollentuna

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

Försäkring till fullvärde för byggnaderna har tecknats hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

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



Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt.

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

Lägenheterna har förråd i källaren.

Lokaler

Föreningen upplåter 3 lokaler med hyresrätt.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Kemtvätt	49 m ²	2024-10-01
Fastighetsmäklare	47 m ²	2024-02-29
Garage	2 191 m ²	2022-12-31

Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 80 garageplatser för uthyrning till medlemmarna varav för närvarande 19 platser är försedda med laddstationer.

Brf Alléträdet har avslutat hyresavtalet med Alléträdet Parkerings AB och övertagit uthyrningen av garageplatserna från 2023-01-01.

Underhållsplan

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

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

Utfört underhåll	År
OVK-besiktning	2022
Planteringar, träd och buskar	2022
Laddstolpar	2022

Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för t ex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	SMM Facility Services AB
Trappstädning	Mälarö Städservice AB
Bredband och Tv	Ownit Broadband AB
Individuell mätning	Nordomatic AB



Medlemsinformation

Föreningen hade 163 (föregående år 164) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 11 (föregående år 12) överlåtelser skett.

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

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

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

Organisationsanslutning

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

Stämma

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

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning;

Kurt-Olof Svensson	Ordförande	Ett år kvar
Maria Niva	Vice ordförande	Ett år kvar
Lena Nilsson	Sekreterare/Ekonomi	Ett år kvar
Claes-Henrik Klasson	Ledamot	Omval 2 år
Anders Perjons	Ledamot	Omval 2 år
Naim Maksud	Suppleant	Omval 1 år
Magnus Tiks	Suppleant	Omval 1 år

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 10 st.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, Borevision AB	Ordinarie revisor
Joakim Häll, Borevision AB	Revisorssuppleant



Valberedning

Hans Nygren
Lars Perjons

Sammanställande, nyval
Omval

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

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

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

Årets resultat på -289 514 tkr (99 127 tkr föregående år) är en försämring jämfört med föregående år med ca 389 tkr. Främsta orsaken till detta är att två av föreningens lån som förföll under 2022 omsattes till betydligt högre räntor.

Kassaflödet från den löpande verksamheten i föreningen var 2 354 tkr. Detta belopp räcker mer än väl till att täcka avtalade amorteringar som är lika med avsättningen till yttre fond som anges i föreningens underhållsplan. Vidare möjliggjorde kassaflödet en extra amortering på föreningens lån med 2 mkr. Sparande till framtida underhåll var härigenom 251 kr/m².

Föreningens ekonomi är god och kassan var vid årsskiftet 3 827 tkr. Styrelsen avser att fortsatt bedriva en policy för avgifter som möjliggör ett positivt kassaflöde. Sparande till framtida underhåll och amorteringar kan därigenom fullföljas.

Årsavgifter 2023

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 9% (ingen höjning av årsavgifter föregående år 2022). Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 721 kr/kvm. (föregående år 662 kr/kvm). Ingen höjning av hyror har gjorts för garageplatser.

Räntekostnader

Föreningens långfristiga låneportfölj omfattar fyra lån på tillsammans 93,7 Mkr vid utgången av 2022 (föregående år 96,3 Mkr). Räntekostnaden uppgick till 1 079 tkr (föregående år 707 tkr), således en ökning med 372 tkr.

Individuell mätning av hushållsel och varmvatten

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

Föreningen har f n rörligt timprisavtal för el och priset på förbrukning debiteras fr o m halvårsskiftet 2022 med viktat fakturerat medelpris per kWh för respektive kvartal dvs omräkning sker kvartalsvis.



Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ventilation

Föreningen erbjöd i maj medlemmarna att få en filtersats och byta själva. 86 st (föregående år 63 st) av föreningens 107 lägenheter valde att byta själva. Under hösten beslutade styrelsen att byta filter i samtliga lägenheter samtidigt som OVK-besiktningen i november.

Besiktningar

Femårsbesiktning

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

Fortfarande har ingen uppgörelse nåtts om vissa kvarstående punkter från den särskilda besiktningen. Korrosionsskydd på stålbalkar under gårdsdelen samt problem med ventilationen i vissa lägenheter utgör huvuddelen av anmärkningarna. Vissa fortsatta framsteg har dock gjorts under året.

Radonmätning

Radonmätning (långtidsmätning) gjordes under vintern 2021/2022 i 31 av våra lägenheter. Årsmedelvärdena varierade mellan <30 Bq/kbm till 90 Bq/kbm dvs långt under gränsvärdet 200 Bq/kbm. Mätresultaten har rapporterats till Miljö & Hälsa, Sollentuna kommun.

OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)

OVK-besiktning genomfördes i slutet av november. Några lägenheter kräver åtgärd. Detta arbete pågår och slutförs snarast möjligt i början av 2023.

Våra innergårdar

För att ersätta de träd som togs bort från våra gårdar hösten 2021 togs ett förslag till nyplanteringar med buskar och växter fram som presenterades i mars vid ett informationsmöte med medlemmarna. Förslaget genomfördes under sommaren.

Laddboxar i garaget för el-bilar

Under året har ytterligare tre boxar installerats. Vi har nu totalt 19 laddboxar (med möjlighet att komplettera med flera).

Montering av solskyddsfilm på trapphusens glaspartier utmed Turebergs Allé

De stora fönsterpartierna i trapphusen mot Turebergs Allé har morgon-/förmiddagssol och ger stor del av året väldigt varma trapphus. Styrelsen tog in fler offerter och kom fram till att det mest effektiva sättet att sänka värmen är montering av solskyddsfilm. Montage skedde i juni.

Fasadarbete gårdssida

Fuktskador i fasadputs på gårdssida har åtgärdats samtidigt som hängrännor justerats för att undvika kommande skador. Till våren kommer hängrännor på tre ställen till att justeras.

Alléträdet Parkeringsbolag AB

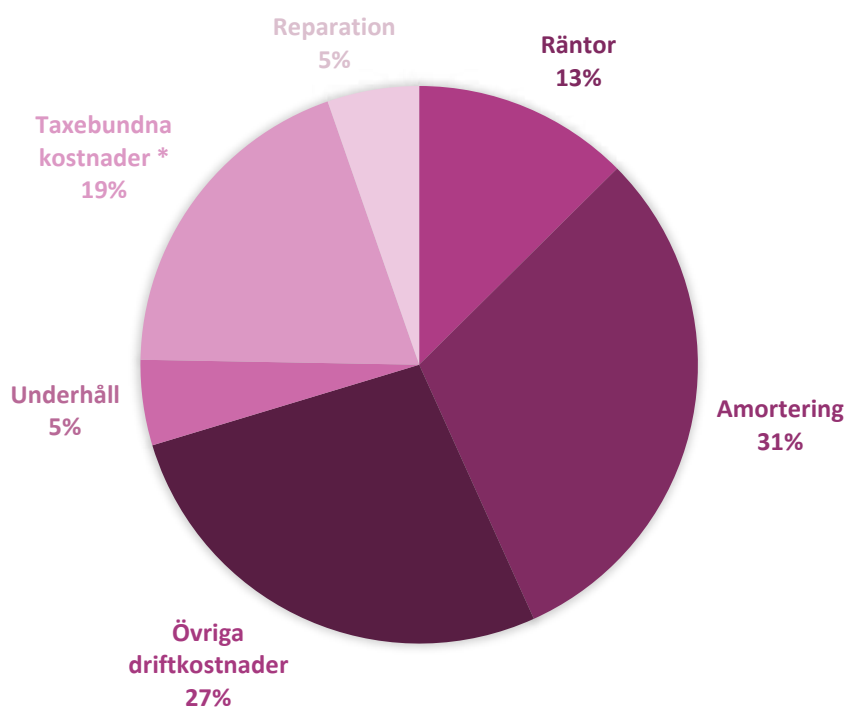
Parkeringsbolaget bildades av skattetekniska skäl i samband med att vår fastighet blev klar och har vid årsskiftet 2022/2023 funnits i de tio år som krävdes. Bolaget kommer att avvecklas under 2023. Det innebär att hyreskontrakten för garageplatserna har skrivits om och fr o m 2023-01-01 lagts över till Brf Alléträdet.



Planerade projekt 2023

- Ombyggnad alternativt ny mindre sandlåda på "lilla" gården.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter, kr/m ² BOA	662	662	662	662	662
Årshyra hyresrätter, kr/m ² LOA	16	16	17	21	21
Sparande till framtida underhåll, kr/m ² BOA	251	300	327	286	281
Driftkostnader, kr/m ²	285	206	133	251	266
Fastighets- och hushållsel, kr/m ²	69	53	26	46	49
Fjärrvärme, kr/m ²	48	49	43	47	49
Vatten, kr/m ² kr/m ²	22	23	26	23	21
Skuldsättning, kr/m ²	8 472	8 710	8 937	9 152	9 412
Skuldsättning, kr/m ² BOA	10 681	10 982	11 267	11 538	11 867
Snittränta, 31 december %	1,53	0,63	0,86	0,98	0,99
Nettoomsättning, tkr	7 329	7 110	7 057	7 206	7 146
Resultat efter finansiella poster, tkr	-290	99	35	330	149
Soliditet, %	72,2	71,7	71,2	70,7	70,1

Kr/m² beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

BOA, bostadsrätter	LOA, hyresrätt	Total yta
8 769 m ²	2 287 m ²	11 056 m ²

Årsavgift kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Årshyra bostadsrätt kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med total yta för bostadsrättslokal (LOA, bostadsrätt).

Årshyra hyresrätt kr/m²

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med total yta för hyresrätt (LOA, hyresrätt).

Sparande till framtida underhåll kr/m²

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

Driftkostnad kr/m²

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m²

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

Skuldsättning kr/m² BOA

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med BOA. Ett nyckeltal som används av bankerna.

Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlems insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Vid årets början	248 130 000	1 286 120	-2 053 094
Avsättning till yttre underhållsfond		635 000	-635 000
Överföring från yttre underhållsfond		-573 453	573 453
Årets resultat			-289 514
Belopp vid årets slut	248 130 000	1 347 667	-2 404 155

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 114 641
Årets resultat	-289 514
Totalt	-2 404 155
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	635 000
i anspråkstagande av medel från yttre underhållsfond	-425 446
balanseras i ny räkning	-2 613 709
Summa	-2 404 155

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 328 639	7 109 740
Övriga rörelseintäkter	3	145 218	90 547
Summa rörelseintäkter		7 473 857	7 200 287
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 581 331	-3 428 712
Övriga externa kostnader	5	-264 012	-193 885
Personalkostnader	6	-135 036	-130 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 643 652	-2 641 009
Summa rörelsekostnader		-6 624 031	-6 393 935
Rörelseresultat		789 826	806 352
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 079 453	-707 225
Summa finansiella poster		-1 079 340	-707 225
Resultat efter finansiella poster		-289 514	99 127
Årets resultat		-289 514	99 127



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	337 664 377	340 305 386
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	50 210	-
Summa byggnader och mark		337 714 587	340 305 386
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		337 764 587	340 355 386
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		267 856	217 140
Övriga fordringar		108 752	101 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	431 330	384 069
Summa kortfristiga skulder		807 938	702 386
<i>Kassa och bank</i>		3 826 651	4 008 902
Summa omsättningstillgångar		4 634 589	4 711 288
SUMMA TILLGÅNGAR		342 399 176	345 066 674



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 130 000	248 130 000
Fond för yttre underhåll		1 347 667	1 286 120
Summa bundet eget kapital		249 477 667	249 416 120
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 114 641	-2 152 221
Årets resultat		-289 514	99 127
Summa ansamlad förlust		-2 404 155	-2 053 094
Summa eget kapital		247 073 512	247 363 026
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	76 027 500	50 662 500
Summa långfristiga skulder		76 027 500	50 662 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	17 635 000	45 635 000
Förskott från kunder		-	38 240
Leverantörsskulder		429 172	248 511
Skatteskulder		108 280	100 800
Övriga kortfristiga skulder		129 316	143 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	996 396	874 834
Summa kortfristiga skulder		19 298 164	47 041 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		342 399 176	345 066 674



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-289 514	99 127
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 643 652	2 641 009
	2 354 138	2 740 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 354 138	2 740 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-105 551	61 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	257 015	123 879
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	2 505 602	2 925 729
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 853	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 853	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 635 000	-2 506 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 635 000	-2 506 000
Årets kassaflöde	-182 251	419 729
Likvida medel vid årets början	4 008 902	3 589 173
Likvida medel vid årets slut	3 826 651	4 008 902



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll. Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

Skatter

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fastighetsskatt och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2028/2029.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

Uppskjuten skatt

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



Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för byggnader

Fr o m 2014 görs linjär avskrivning med en årlig avskrivning på 1% (100 år). För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	5 803 425	5 804 770
Hyror, lokaler	197 858	193 144
Hyror, garage	626 287	635 145
Övriga hyror	73 569	55 133
Individuell mätning	681 496	474 065
	7 382 635	7 162 257
Hysesbortfall, lokaler	-53 996	-52 517
Summa	7 328 639	7 109 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Administrationsintäkter	35 000	35 000
Överlåtelse-/pantnotering/kravavgifter	15 852	17 352
Avgift för andrahandsuthyrning	4 547	1 983
Laddstationer	23 040	15 120
Erhållna statliga bidrag, tillfällig hyresrabatt	-	19 695
Erhållna statliga bidrag, solceller och laddstationer	-	-5 356
Övriga intäkter	6 779	6 753
Summa	85 218	90 547



Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	353 929	367 468
Snöröjning	106 323	124 582
Reparationer	457 472	244 244
Hisskostnader	27 412	62 379
Garageslussar	-	2 536
El	763 162	580 780
Uppvärmning	525 440	545 608
Vatten	247 298	253 139
Sophämtning	150 330	143 517
Fastighetsförsäkring	115 462	113 737
Kabel-TV, Bredband	232 832	269 029
Fastighetsskatt	57 880	50 400
Bevakningskostnad	22 675	22 675
Serviceavtal	26 295	26 295
Brandskydd	22 708	-
Individuell mätning	29 685	48 075
Besiktningar	13 412	-
Övriga kostnader	3 570	795
Summa driftkostnader exkl. underhåll	3 155 886	2 855 259
Underhåll:		
Ventilation	185 968	184 662
LED-belysning	-	298 110
Fönster	98 363	-
Planteringar, träd och buskar	85 211	-
Laddstationer	-	35 898
Solceller	-	7 837
Underhåll övrigt	55 904	46 946
Summa underhållskostnader	425 446	573 453
Summa	3 581 331	3 428 712

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hemsida	6 199	6 137
Kontorskostnader	13 997	4 078
Föreningsaktiviteter	26 998	12 750
Revision	20 358	19 879
Förvaltningskostnader	94 981	106 992
Bankkostnad	8 818	3 630
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	17 277	21 170
Parkeringshantering	61 969	-
Bostadsrätterna	7 980	7 900
Övriga externa kostnader	5 435	11 349
Summa	264 012	193 885



Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad kostnad avser styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	2 641 009	2 641 009
Summa	2 641 009	2 641 009

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	361 543 936	361 543 936
Vid årets slut	361 543 936	361 543 936
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-21 238 550	-18 597 540
-Årets avskrivning	-2 641 009	-2 641 010
Vid årets slut	-23 879 559	-21 238 550
Redovisat värde vid årets slut	337 664 377	340 305 386
Varav mark	97 443 000	97 443 000
Taxeringsvärde, bostäder:	189 600 000	132 200 000
Taxeringsvärde, mark	60 788 000	55 800 000
Taxeringsvärde, lokaler	5 600 000	4 840 000
Summa taxeringsvärde	255 988 000	192 840 000

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	52 853	-
Vid årets slut	52 853	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-2 643	-
Vid årets slut	-2 643	-
Redovisat värde vid årets slut	50 210	-



Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Bolag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Alléträdet Parkerings AB, 556905-0908, Stockholm	500	100	50 000
			50 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter förbrukning el och vatten	177 752	89 919
Ekonomisk förvaltning	25 530	23 013
Fastighetsförsäkring	109 708	105 488
Administrationsintäkter	-	35 000
Inhämtande av mätdata	45 847	28 741
Bredband	45 154	45 154
Elförbrukning laddstationer	-	29 000
Bostadsrätterna	8 100	7 980
Hissar, serviceavtal	19 239	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	19 774
Redovisat värdet vid årets slut	431 330	384 069

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 0,81 %, bundet tom 2024-06-01	27 000 000	27 000 000
Nordea 0,85 %, bundet tom 2026-05-20	23 662 500	24 297 500
Stadshypotek 2,79% bundet tom 2027-06-01	26 000 000	-
	76 662 500	51 297 500
varav kortfristig del	-635 000	-635 000
Redovisat värdet vid årets slut	76 027 500	50 662 500

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea	-	28 000 000
Nordea	-	17 000 000
Stadshypotek 1,71 % bundet tom 2023-06-01	17 000 000	-
	17 000 000	45 000 000
Varav kortfristig del av långfristig skuld	635 000	635 000
Redovisat värde vid årets slut	17 635 000	45 635 000

Av föreningens lån förfaller 17 000 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om kreditgivaren inte säger upp dem. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen elkostnad	177 754	141 184
Upplupen uppvärmningskostnad	85 581	90 063
Upplupen vattenkostnad	23 642	24 043
Upplupen avfallshantering	6 586	7 278
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen räntekostnader	51 747	72 081
Upplupen snöröjning	-	21 254
Förskottsaviserade hyror och avgifter	608 027	498 931
Upplupen takrenoveringskostnad	15 469	-
Övriga upplupna kostnader	7 590	-
Redovisat värdet vid årets slut	996 396	874 834

Not 15 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	113 649 000	113 649 000
	113 649 000	113 649 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



Underskrifter

Sollentuna 2023-

Kurt-Olof Svensson
Styrelseordförande

Lena Nilsson

Anders Perjons

Claes-Henrik Klasson

Maria Niva

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19501121xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-05 09:07:15 UTC



Claes-Henrik Klasson

Styrelseledamot

Serienummer: 19640717xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-05 20:06:43 UTC



Kurt-Olof Svensson

Styrelseordförande

Serienummer: 19440417xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-06 07:48:09 UTC



ANDERS PERJONS

Styrelseledamot

Serienummer: 19520422xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-09 08:25:52 UTC



MARIA KRISTINA NIVA

Styrelseledamot

Serienummer: 19771021xxxx

IP: 84.217.xxx.xxx

2023-04-10 19:45:36 UTC



Per Niclas Wärenfeldt

Revisor

Serienummer: 19790603xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-04-10 19:54:43 UTC



Penneo dokumentnyckel: MYDYY-E5OOP-VT2HF-6PO8N-6Y677-0MFDK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>