2022
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Allén i Steninge Slottsby



Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

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

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

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

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

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete
Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Allén i Steninge Slottsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Styrelsen

Eilia Etminan	Ordförande
Camilla Freiendahl	Ledamot
Peter Frykblom	Ledamot
Per Lennerman	Ledamot
Marie Susanne Cristin Otasevic	Ledamot
Klas Johan Frösslund	Suppleant
Kirsi Hannele Siltaniemi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emma Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO AB

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Valberedning
Natali Klosterling
Anders Storck

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

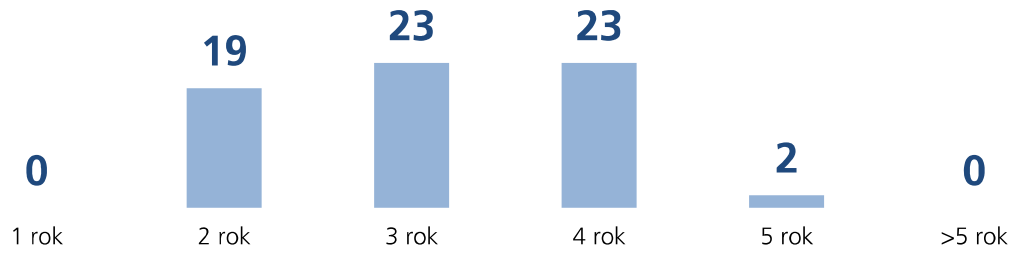
Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 2019 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 2019.

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

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen
Cykelrum
Carport

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**
OVK bostäder, FTX- system	2022

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	**Leverantör**
SBC	Fastighets och ekonomisk förvaltning

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Föreningens ekonomi
Under 2022 har ett antal händelser inträffat som påverkar vår förenings ekonomi. Vi har de senaste 1,5 åren haft kraftigt höjda elpriser vilka under hösten har blivit ännu högre. Två av föreningens tre lån har gått ut och omförhandlats med Danske Bank, räntorna på dessa lån är
betydligt högre än tidigare. Ovanpå detta stiger våra övriga kostnader som vatten, sopor och skötsel kraftigt i och med den generella inflationen.

För att hitta möjliga besparingar har styrelsen noga granskat budgeten för 2023. Vi har dels förhandlat med banken och lyckats få dem att gå med på att under 2023 att halvera amorteringarna, vi har halverat styrelsearvodena, vi har där det är rimligt ställt om de armaturer vi har i föreningen för att spara el, vi kommer att minska antalet sopkärl för att minska våra kostnader för sopor. Vi ser även över samtliga avtal vi har för att se om det går
att minska våra kostnader.

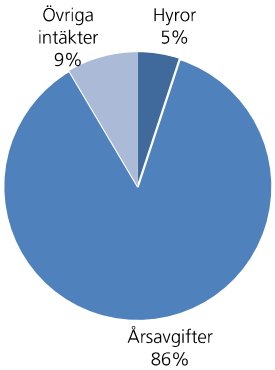
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2069.

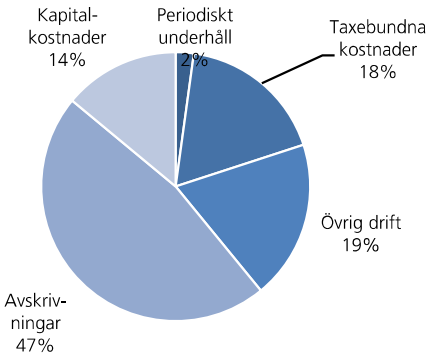
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 223 427**	**1 982 871**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 439 100	3 319 895
Finansiella intäkter	8 353	265
Minskning kortfristiga fordringar	55 854	0
	3 503 306	**3 320 160**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 453 395	1 812 087
Finansiella kostnader	863 820	678 836
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	24 200
Ökning av kortfristiga fordringar	0	131 303
Minskning av långfristiga skulder	860 933	296 320
Minskning av kortfristiga skulder	13 119	136 859
	4 191 268	**3 079 604**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 535 465**	**2 223 427**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-687 962**	**240 556**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsens arbete till stor del handlat om:

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

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

- översyn av samtliga våra avtal har genomförts, vi arbetar med ett årshjul för att inte missa viktiga datum och avtal.

- styrelsens arbete har bedrivits på ett systematiskt sätt vilket har gynnat föreningen med att både höja kvaliteten på fastigheterna och minska kostnaderna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st
Överlåtelser under året: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 23
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	600	585	582	204
Lån/m² bostadsrättsyta	11 856	12 030	12 090	12 169
Elkostnad/m² totalyta	167	111	78	15
Vattenkostnad/m² totalyta	49	29	25	9
Kapitalkostnader/m² totalyta	174	137	141	46
Soliditet (%)	76	75	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 774	-2 075	-1 856	-491
Nettoomsättning (tkr)	3 422	3 317	3 354	1 198

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 960 m² bostäder.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	182 090 000	0	0	182 090 000
Fond för yttre underhåll	1 026 828	319 776	0	707 052
S:a bundet eget kapital	**183 116 828**	**319 776**	**0**	**182 797 052**
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 297 520	-319 776	-2 075 089	-2 902 655
Årets resultat	-2 774 089	-2 774 089	2 075 089	-2 075 089
S:a ansamlad förlust	**-8 071 610**	**-3 093 865**	**0**	**-4 977 744**
S:a eget kapital	**175 045 218**	**-2 774 089**	**0**	**177 819 308**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 774 089
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 977 744
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 776
summa balanserat resultat	**-8 071 609**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	132 842
att i ny räkning överförs	**-7 938 767**

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 421 983	3 316 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 117	2 957
Summa rörelseintäkter		**3 439 100**	**3 319 895**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 606 265	-1 162 867
Övriga externa kostnader	Not 5	-705 818	-531 163
Personalkostnader	Not 6	-141 313	-118 057
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 904 326	-2 904 326
Summa rörelsekostnader		**-5 357 722**	**-4 716 413**
RÖRELSERESULTAT		**-1 918 622**	**-1 396 518**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 353	265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-863 820	-678 836
Summa finansiella poster		**-855 467**	**-678 571**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 774 089**	**-2 075 089**
ÅRETS RESULTAT		**-2 774 089**	**-2 075 089**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	232 918 912	235 823 238
Pågående byggnation	Not 9	24 200	24 200
Summa materiella anläggningstillgångar		**232 943 112**	**235 847 438**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**232 943 112**	**235 847 438**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		105 640	78 506
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 341 662	2 226 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	49 221	132 212
Summa kortfristiga fordringar		**1 496 523**	**2 437 497**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		196 941	-218
Summa kassa och bank		**196 941**	**-218**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 693 464**	**2 437 280**
SUMMA TILLGÅNGAR		**234 636 576**	**238 284 718**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		182 090 000	182 090 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 026 828	707 052
Summa bundet eget kapital		**183 116 828**	**182 797 052**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 297 520	-2 902 655
Årets resultat		-2 774 089	-2 075 089
Summa fritt eget kapital		**-8 071 610**	**-4 977 744**
SUMMA EGET KAPITAL		**175 045 218**	**177 819 308**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 353 115	40 090 984
Summa långfristiga skulder		**19 353 115**	**40 090 984**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 455 042	19 578 106
Leverantörsskulder		84 703	98 649
Övriga skulder		300 000	300 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	398 498	397 672
Summa kortfristiga skulder		**40 238 243**	**20 374 426**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**234 636 576**	**238 284 718**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	**2022**	**2021**
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	60 år	60 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	2 973 648	2 901 121
Hyror parkering	83 290	82 316
Hyror carport	90 000	95 550
Bredbandsintäkter	232 356	232 356
Överlåtelse/pantsättning	27 773	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 887	5 553
Öresutjämning	28	42
	3 421 983	**3 316 938**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2022**	**2021**
Återbäring försäkringsbolag	0	100
Övriga intäkter	17 117	2 857
	17 117	**2 957**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	1 776	3 139
Snöröjning/sandning	46 325	31 708
Städning entreprenad	93 756	94 380
Städning enligt beställning	0	8 313
Mattvätt/Hyrmattor	0	-15 000
Sotning	0	9 231
OVK Obl. Ventilationskontroll	64 888	0
Hissbesiktning	7 186	7 075
Myndighetstillsyn	14 864	3 675
Gemensamma utrymmen	454	2 520
Garage/parkering	2 000	3 000
Gård	1 540	15 108
Serviceavtal	13 378	12 588
Förbrukningsmateriel	7 864	65 396
Teleport/hissanläggning	14 175	14 175
Störningsjour och larm	0	2 665
Brandskydd	14 606	5 048
Fordon	587	0
	283 399	**263 021**
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	750
Tvättstuga	-2 156	0
Entré/trapphus	3 456	0
VVS	4 438	4 119
Värmeanläggning/undercentral	0	26 607
Ventilation	25 570	6 731
Elinstallationer	4 995	0
Hiss	0	3 318
	36 303	**41 525**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	1 230	0
Värmeanläggning	109 781	0
Ventilation	21 831	0
	132 842	**0**
Taxebundna kostnader		
El	826 410	552 281
Vatten	241 949	142 285
Sophämtning/renhållning	33 896	114 781
	1 102 255	**809 347**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 465	48 975
	51 465	**48 975**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 606 265**	**1 162 867**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022	2021
Kreditupplysning	10 386	6 563
Tele- och datakommunikation	231 770	228 795
Juridiska åtgärder	13 751	0
Inkassering avgift/hyra	5 195	594
Hyresförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	23 125	33 658
Föreningskostnader	16 989	2 882
Styrelseomkostnader	583	0
Fritids- och trivselkostnader	1 732	0
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode	241 922	236 756
Förvaltningsarvoden övriga	4 000	0
Administration	39 721	5 849
Korttidsinventarier	0	3 790
Konsultarvode	116 644	11 025
	705 818	**531 163**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	112 567	94 602
Sociala kostnader	28 746	23 455
	141 313	**118 057**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2022	2021
Stomme och grund K3	501 373	501 373
Yttertak K3	135 047	135 047
Fasader/balkonger K3	242 600	242 600
Fönster/dörrar och portar K3	148 552	148 552
Stomkomplettering förening K3	258 773	258 773
Stomkomplettering medlem K3	485 200	485 200
Stamledningar VA K3	161 733	161 733
Värmesystem K3	226 427	226 427
Luftbehandlingssystem K3	215 429	215 429
Fastighetsel inkl. svagström K3	274 947	274 947
Hissar K3	92 511	92 511
Sekundärbyggnader K3	32 347	32 347
Utemiljö allmänt K3	129 387	129 387
	2 904 326	**2 904 326**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Not 8 BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	242 600 000	242 600 000
Utgående anskaffningsvärde	**242 600 000**	**242 600 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 776 762	-3 872 435
Årets avskrivningar enligt plan	-2 904 326	-2 904 326
Utgående avskrivning enligt plan	**-9 681 088**	**-6 776 762**
Planenligt restvärde vid årets slut	**232 918 912**	**235 823 238**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	80 866 667	80 866 667
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde mark	21 400 000	15 000 000
	124 400 000	**93 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	124 400 000	93 000 000
	124 400 000	**93 000 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Pågående om- och tillbyggnad	24 200	24 200
	24 200	**24 200**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skattekonto	3 138	3 135
Klientmedel hos SBC	1 334 250	1 173 402
Räntekonto hos SBC	4 274	1 050 242
	1 341 662	**2 226 779**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Försäkring	10 119	10 287
Tele och datakommunikation	39 102	31 281
Ventilation	0	90 644
	49 221	**132 212**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	707 052	387 276
Reservering enligt stadgar	319 776	319 776
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**1 026 828**	**707 052**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Danske Bank	0,930 %	19 897 705	20 123 188	2023-03-31
Danske Bank	1,390 %	20 170 000	20 240 091	2024-09-30
Danske Bank	3,190 %	18 740 452	19 305 811	2023-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		**58 808 157**	**59 669 090**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 455 042	-19 578 106	
		19 353 115	**40 090 984**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 105 207 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	168 000 000	168 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Städning entreprenad	0	7 813
El	35 226	92 555
Ränta	9 212	1 602
Avgifter och hyror	354 060	295 701
	398 498	**397 672**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den / 2023

Eilia Etminan
Ordförande

Camilla Freiendahl
Ledamot

Peter Frykblom
Ledamot

Per Lennerman
Ledamot

Marie Susanne Cristin Otasevic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström
Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 3bf4429dd0e6c740f1fd8dcf5e7f5afbc09d4c837696c205028012e970d56aaf588cc5460d1d4da72e3540f2b3a9294ec144871bfa850c7670109834c8485e0e

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Allén i Steninge Slottsby för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89b5a97e1a88769c6da595e4b6171e0c80801e48a23b8d1d3216b2a2729b22013d3ed76799a827a79176492e168beabba8740995b76d62b7e8673939cdf32421

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Allén i Steninge Slottsby för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

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

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

Stockholm enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

Auktoriserad revisor

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 89b5a97e1a88769c6da595e4b6171e0c80801e48a23b8d1d3216b2a2729b22013d3ed76799a827a79176492e168beabba8740995b76d62b7e8673939cdf32421

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

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

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se