# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Allén i Vallentuna

716000-0019

Räkenskapsåret

2024

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Allén i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

### *Registreringsdatum*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-03-15.

### *Äkta förening*

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

### *Fastigheten*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vallentuna Prästgård 1:164 i Vallentuna kommun sedan 1952.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

Fastigheten, byggd 1952, betår av 5 flerbostadsshus. Byggnadernas totalyta är 1773 kvm, varav BOA 1608 kvm fördelat på 29 bostadsrätter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

***Teknisk Status***

Styrelsen följer en underhållsplan upprättad för år 2020-2049

Utförda historiska underhåll

| | |
|---|---|
| 2022 | Bytt delar av värmesystem<br>Spolat stammar |
| 2020 | Tvättstuga<br>Låssystem<br>OVK-besiktning<br>Timerfunktion utebelysning källarentré |
| 2019 | Fiberinstallation<br>Spolning av samtliga avlopp |
| 2018 | Energibesiktning<br>Bytt belysning på parkering |
| 2017 | Provtryckning av samtliga ventilationskanaler |
| 2016 | Byte av trappbelysning i samtliga hus |
| 2015 | Översyn av friskluftsintag |
| 2014 | Genomgång ventilation |
| 2013 | Målning av trapphusen<br>Byte av kall- och varmvattenstammar |
| 2011/2012 | Relining<br>Dränering |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

*Styrelsens sammansättning*

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 24-08-29 haft följande sammansättning

**Ledamöter**

| | |
|---|---|
| Julia Karström | Ordförande |
| Åke Holmberg | |
| Linn Johansson | |
| Adrian Dahlberg | |
| Susan Moradi | (fr 24-11-05) |

**Suppleanter**

Inga Sundström
Moa Paulsson

**Firmateckning**

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen.

**Valberedning**

| | |
|---|---|
| Stefan Reinke | (avgått under hösten) |

**Revisorer**

| | | |
|---|---|---|
| Maria Bohlin | auktoriserad revisor | KPMG AB |
| Malin Wallin | föreningsrevisor | |

Föreningen har, förutom ordinarie årsstämma 24-08-29, haft 3 extrastämmor; 24-02-22 då nya stadgar föredrogs och godkändes vid andra omröstningen, samt 24-03-28 och 24-11-05 då nya ledamöter valdes in i styrelsen. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har under året tagit beslut om att byta ekonomisk förvaltare till Emvix Förvaltning & Byggservice AB. Den nya förvaltaren tar över redovisningen från och med räkenskapsåret 2025, men har haft en rådgivande roll under slutet av 2024 samt gjort bokslut för räkenskapsåret.

Föreningen har, på grund av låga insatser och ett balanserat underskott, haft en negativ soliditet. Man har valt att under 2024 skriva upp värdet på fastigheten till det taxerade byggnadsvärdet för att bättre avspegla det verkliga värdet. Detta förbättrar även soliditeten.

Föreningen har under året drabbats av en vattenskada som påverkat resultatet negativt, även om försäkringsersättning utgått.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 515 | 1 340 | 1 341 | 1 336 |
| Resultat efter finansiella poster | -382 | -234 | -209 | -124 |
| Soliditet (%) | 54,1 | -24,2 | -18,6 | -13,9 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 866 | 790 | 790 | 790 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 3 180 | 3 194 | 3 211 | 3 232 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 507 | 3 521 | 3 540 | 3 563 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | -111 | -23 | 69 | 85 |
| Räntekänslighet (%) | 4,0 | 4,5 | 4,5 | 4,5 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 395 | 336 | 314 | 306 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 83,9 | 95,0 | 93,9 | 92,0 |

## Upplysning vid förlust

Föreningen har haft fortsatt ökade leverantörskostnader som påverkar resultatet negativt, framförallt har räntekostnaderna fortsatt öka under 2024. Föreningen drabbades av en vattenskada som, trots försäkringsersättning, påverkat resultatet negativt. Man har beslutat att höja avgifterna med 15% 1 april 2025 för att möta de ökade kostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Uppskrivnings** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 129 115 | 0 | 417 326 | -1 473 734 | -234 359 | **-1 161 652** |
| Avsättning till yttre Fond | | | 76 053 | -76 053 | | **0** |
| Uppskrivning fastighet | | 8 639 556 | | | | **8 639 556** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -234 359 | 234 359 | **0** |
| Årets resultat | | | | | -387 315 | **-387 315** |
| **Belopp vid årets utgång** | **129 115** | **8 639 556** | **493 379** | **-1 784 146** | **-387 315** | **7 090 589** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -1 784 147 |
| årets förlust | -387 315 |
| | **-2 171 462** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 446 800 |
| i ny räkning överföres | -2 618 262 |
| | **-2 171 462** |

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 514 516 | 1 339 597 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 145 782 | -3 095 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **1 660 298** | **1 336 502** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Fastighetsskötsel | 4 | -164 133 | -187 619 |
| Reparationer | 5 | -318 036 | -57 112 |
| Övriga Driftskostnader | 6 | -924 638 | -802 710 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -205 658 | -143 570 |
| Personalkostnader | 8 | -105 638 | -93 758 |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar | | -190 344 | -194 396 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1 908 447** | **-1 479 165** |
| **Rörelseresultat** | | **-248 149** | **-142 663** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 527 | 14 543 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -145 387 | -106 240 |
| **Summa finansiella poster** | | **-133 860** | **-91 697** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-382 009** | **-234 360** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-382 009** | **-234 360** |
| | | | |
| **Skatter** | | | |
| Skatt pga ändrad beskattning | | -5 306 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-387 315** | **-234 360** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 12 217 646 | 3 768 434 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **12 217 646** | **3 768 434** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **12 217 646** | **3 768 434** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 15 600 | 0 |
| Övriga fordringar | | 10 283 | 5 783 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 58 215 | 0 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **84 098** | **5 783** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 803 211 | 1 018 647 |
| **Summa kassa och bank** | | **803 211** | **1 018 647** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **887 309** | **1 024 430** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **13 104 955** | **4 792 864** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 129 115 | 129 115 |
| Fond för yttre underhåll | | 493 379 | 417 326 |
| Uppskrivningsfond | | 8 639 556 | 0 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **9 262 050** | **546 441** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 784 147 | -1 473 734 |
| Årets resultat | | -387 315 | -234 359 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-2 171 462** | **-1 708 093** |
| **Summa eget kapital** | | **7 090 588** | **-1 161 652** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 3 614 536 | 4 328 536 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **3 614 536** | **4 328 536** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 2 024 000 | 1 334 000 |
| Leverantörsskulder | | 134 063 | 71 227 |
| Skatteskulder | | 6 180 | 1 326 |
| Övriga skulder | | 15 068 | 25 192 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 220 520 | 194 235 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **2 399 831** | **1 625 980** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **13 104 955** | **4 792 864** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 13 | -382 009 | -234 360 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 190 344 | 194 396 |
| Betald inkomstskatt | | -5 306 | 0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-196 971** | **-39 964** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -15 600 | 21 665 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -62 715 | -41 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 62 836 | -26 539 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 21 015 | 92 308 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-191 435** | **47 429** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -24 000 | -30 484 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-24 000** | **-30 484** |
| **Årets kassaflöde** | | **-215 435** | **16 945** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 018 647 | 1 001 701 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **803 212** | **1 018 646** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.
I årsavgiften ingår kostnader för Kabel-TV, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången påbalansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 20-50 år |
| Uppskrivning | 50 år |

### Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 1 375 546 | 1 269 696 |
| Hyresintäkter garage | 81 639 | 46 200 |
| Hyresintäkter p-plats | 32 081 | 19 500 |
| Bredband | 17 400 | 0 |
| Pantsättningsavgift | 3 551 | 1 575 |
| Överlåtelseavgift | 4 299 | 2 626 |
| | **1 514 516** | **1 339 597** |

I föreningens årsavgifter ingår kabel-TV, vatten och värme.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Andrahandsuthyrning | 23 900 | 0 |
| Försäkringsersättning | 121 508 | 0 |
| Övriga intäkter | 374 | -3 095 |
| | **145 782** | **-3 095** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Not 4 Fastighetsskötsel

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel enl avtal | 56 250 | 40 808 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 18 750 | 0 |
| Städning enligt avtal | 67 227 | 52 964 |
| Gårdkostnader | 0 | 140 |
| Snöröjning/sandning | 10 656 | 77 863 |
| Serviceavtal | 0 | 7 663 |
| Brandskydd | 11 250 | 0 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 8 181 |
| | **164 133** | **187 619** |

## Not 5 Reparationer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparationer, övrigt | 9 844 | 0 |
| Tvättstuga | 13 764 | 12 422 |
| Dörrar och lås/porttele | 4 161 | 0 |
| VVS | 39 062 | 5 078 |
| Rep & Underhåll installationer, värme | 7 407 | 11 738 |
| Elinstallationer | 7 578 | 13 732 |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0 | 11 854 |
| Vattenskada | 236 220 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 2 288 |
| | **318 036** | **57 112** |

## Not 6 Övriga Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| El | 116 685 | 56 302 |
| Uppvärmning | 431 763 | 408 404 |
| Vatten | 151 659 | 130 426 |
| Sophämtning/renhållning | 57 084 | 55 036 |
| Fastighetsförsäkringar | 59 483 | 67 663 |
| Kabel-TV | 52 117 | 36 708 |
| Bredband | 6 487 | 0 |
| Fastighetsskatt | 49 360 | 48 171 |
| | **924 638** | **802 710** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

## Not 7 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ersättningar till revisor * | 56 250 | 31 250 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 2 089 |
| Föreningskostnader | 2 832 | 2 773 |
| Kameral förvaltning | 103 117 | 86 156 |
| Överlåtelsekostnad | 8 024 | 3 676 |
| Pantsättningskostnad | 6 020 | 2 364 |
| Övriga förvaltningskostnader | 12 196 | 5 504 |
| Konsultarvoden | 0 | 3 938 |
| Föreningsavgifter | 0 | 5 020 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 800 |
| Självrisker vid skada | 17 219 | 0 |
| | **205 658** | **143 570** |

* Kostnad för både 2023 och 2024, då periodisering påbörjats.

## Not 8 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader** | | |
| Styrelsearvoden | 80 100 | 72 400 |
| Sociala kostnader | 23 138 | 21 358 |
| (varav pensionskostnader) | (0 | 200) |
| Övriga personalkostnader | 2 400 | 0 |
| **Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **105 638** | **93 758** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

## Not 9 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 324 444 | 8 324 444 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **8 324 444** | **8 324 444** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -4 556 010 | -4 361 614 |
| Årets avskrivningar | -175 944 | -194 396 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-4 731 954** | **-4 556 010** |
| | | |
| Ingående uppskrivningar | 0 | 0 |
| Årets uppskrivningar | 8 639 556 | 0 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -14 400 | |
| **Utgående ackumulerade uppskrivningar** | **8 625 156** | **0** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **12 217 646** | **3 768 434** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 16 609 000 | 16 609 000 |
| Taxeringsvärden mark | 8 742 000 | 8 742 000 |
| | **25 351 000** | **25 351 000** |

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 1,27 | 2025-01-30 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 3,9 | 2026-03-30 | 1 232 056 | 1 232 056 |
| Stadshypotek | 4,8 | 2028-09-30 | 1 096 480 | 1 120 480 |
| Stadshypotek | 2,73 | 2026-09-30 | 1 310 000 | 1 310 000 |
| | | | **5 638 536** | **5 662 536** |
| | | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 2 024 000 | 1 334 000 |

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristigt lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Om fem år beräknas dessa skulder till kreditinstitut uppgå till 5 638 536 kr.

## Not 11 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 6 167 000 | 6 167 000 |
| | **6 167 000** | **6 167 000** |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda intäkter | 108 506 | 111 283 |
| Uppl kostn räntor | 15 129 | 13 396 |
| Kabel-TV | 0 | 36 708 |
| Arvoden | 0 | 4 600 |
| Sociala avg | 0 | 2 011 |
| Revision | 25 000 | 0 |
| El | 6 443 | 0 |
| Värme | 52 092 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter | 0 | 26 238 |
| Bokslutskostnad Emvix | 13 350 | 0 |
| | **220 520** | **194 236** |

## Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | -11 527 | -14 544 |
| Erlagd ränta | 143 654 | 98 640 |
| | **132 127** | **84 096** |

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Julia Karström
Ordförande

Åke Holmberg

Linn Johansson

Adrian dahlberg

Susan Moradi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Malin Wallin
revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557548932779 Signerat JK, ÅH, LJ, AD, SM, MW, MB

# Verifikat

Transaktion 09222115557548932779

## Dokument

**278 ÅR 2024**
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2025-06-09 10:52:34 CEST (+0200) av My Lundevall (ML)
Färdigställt 2025-06-12 21:11:26 CEST (+0200)

## Initierare

**My Lundevall (ML)**
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

## Signerare

**Julia Karström (JK)**
julia-karstrom@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia Erika Karström"
Signerade 2025-06-09 17:41:30 CEST (+0200)

**Åke Holmberg (ÅH)**
holmberg_ake@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Knut Åke Holmberg"
Signerade 2025-06-09 17:46:37 CEST (+0200)

**Linn Johansson (LJ)**
johanssonlinn@icloud.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Linn Maria Birgitta Johansson"
Signerade 2025-06-09 18:06:40 CEST (+0200)

**Adrian Dahlberg (AD)**
adrian.dahlberg@hotmail.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adrian Tobias Dahlberg"
Signerade 2025-06-10 09:44:29 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Verifikat

Transaktion 09222115557548932779

**Susan Moradi (SM)**
susan_mo46@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSAN MAHTAB MORADI"
Signerade 2025-06-10 13:08:19 CEST (+0200)

**Malin Wallin (MW)**
malwal@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN WALLIN"
Signerade 2025-06-11 08:58:58 CEST (+0200)

**Maria Bohlin (MB)**
maria.bohlin@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Carolina Bohlin"
Signerade 2025-06-12 21:11:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify




- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLÉN I VALLENTUNA, org. nr 716000-0019

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLÉN I VALLENTUNA för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: OMWMB-9HUL4-MSO7D-T5W7X-KYF9W-NQ8TY

## 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ALLÉN I VALLENTUNA för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västerås datum enligt elektronisk signatur

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Maria Wallin
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0MWMB-9HUL4-MSO70-T5M7X-KYF9W-NQ8TY

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."*

**Elin Maria Carolina Bohlin**
**Underskrivare 1**
*Serienummer: 6861f566105787[...]c0d869145f842*
*IP: 193.234.xxx.xxx*
*2025-06-12 19:09:53 UTC*

**MALIN WALLIN**
**Underskrivare 2**
*Serienummer: f3525b4cc0ca12[...]83c20707ddbbf*
*IP: 172.226.xxx.xxx*
*2025-06-13 05:46:05 UTC*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -
Penneo dokumentnyckel: 0MWMB-9HUL4-MSO70-MW7X-KYF6W-NQ8TY