



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Aludden Strand



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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa 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 bostads-

rättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aludden Strand

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2015 och 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 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

Lars Björling	Ordförande
Maria Dorais	Vice ordförande
Gunhild Gullström	Kassör
Hedvig Ulrika Renlund	Ledamot
Håkan Sehlberg	Ledamot
Thomas Svenfors	Ledamot

Jan Kvillsäter	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn	Ordinarie Extern	Revisorshuset Uppsala
Lars Åstrand	Ordinarie Intern	Föreningen
Gunnar Lund	Suppleant Intern	Föreningen

Valberedning

Charlotta Andrén
Inger Christensen
Christer Lokind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-05.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aludden 1:81	2000	Sigtuna
Aludden 1:82	2000	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med fjärrvärme som spetsenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1985 och består av 10 flerbostadshus.

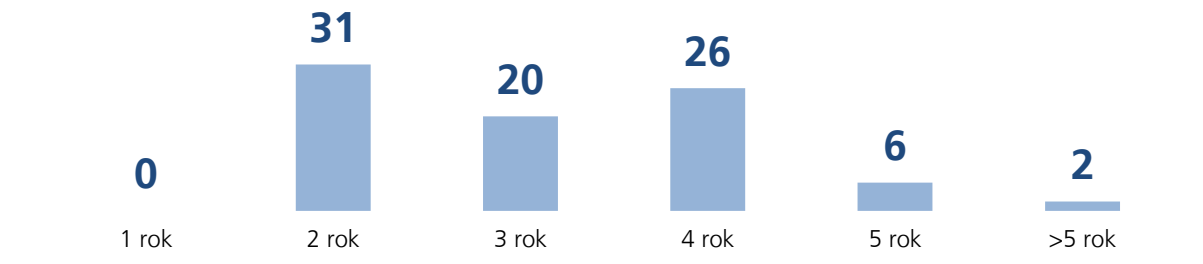
Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 086 m², varav 6 441 m² utgör boyta och 645 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsanläggningar

Kommentar

Kvartersgård med tvättstuga, samlingslokal, övernattningsrum, gym/bastu, panncentral, 44 st garage, 20 st p-platser med el. (varav 4 med laddboxar) 25 st p-platser utan el. 4 cykelförråd.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bytt ut 2 uttjanta häckar i brandgatan.	2021 - 2022	Återstår att byta 2-3 häckar.
Bytt skadad väggpanel, fönster- och dörrfoder på 3 husgavlar.	2021 - 2022	Återstår renovering av 3 husgavlar.
Förberett elsystem för laddning av el/hybridbil.	2020 - 2022	Ny elkabel mellan uc och elcentral i garage för ökad kapacitet. 2 laddboxar med dubbla uttag installerade. Framdragning av ny elkabel till parkering och garage och installation av wifi för avläsning av elförbrukning till laddstolpar görs våren 2022.
OVK utförd	2020	Åtgärdat ej tillåtna installationer.
Markanläggning	2020 - 2021	Ny planteringsyta, ny gräsmatta, optimerat gårdarna för effektiv trädgårdsskötsel.
Anlagt vattenledning och installerat v-vattenberedare och utslagsvask i källsorteringen.	2020	
Anlagt rännalar och lagt om markplattor för bättre dagvattenflöde.	2020 - 2023	Återstår 5 plattytor att renovera.
Genomfört radonmätning i samtliga lgh i markplan samt utvalda på övervakning.	2020	
Installerat vattenutkastare vid två huslängor.	2020	
Slutfört utbyggnad av bergvärmeanläggning.	2019 - 2020	Borrat 7 nya energibrunnar 320 meter djupa, kompletterat med en värmepump, utökat utrustning med cirkulationspumpar, ny rördragning m.m.
Spolning av avloppsrör och stammar	2018	
Borttagning av mossor på takpannor	2017	Behandlat takpannor mot mossor och bytt trasiga takpannor.
Byte hänggrännor och stuprör	2017 - 2019	
Uppgraderat bokningssystem för tvättstugor, samlingslokal, gym/bastu och gästrum	2016	
Bytt låssystem	2016	Nya lås till soprum, cykelförråd och fastighetsskötare
Bytt all skyltning	2015	
Bytt all ytterbelysning till LED-lampor och kompletterat med fler lyktstolpar	2014 - 2015	
Inrättat källsortering och markbehållare för matavfall och sorterat hushållsavfall	2013	

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Renoverat samlingslokal, byggt övernattningsrum, bastu & gym samt bytt ventilationssystem i kvartershuset	2013 - 2018	Samlingslokal ommålad och nya möbler 2018.
Installerat bergvärme	2013	
Elstambyte		Ej aktuellt kommande 10 årsperiod
Rörstambyte		Ej aktuellt kommande 10 årsperiod
Omläggning av tak		Vindskivor utbyta och tak åtgärdade 2010/2011. Trasiga takpannor ersätts fortlöpande.
Byte av takfläktar		Byts fortlöpande efter behov.
Ommålning av fasad		Ej aktuellt kommande 5 årsperiod

Planerat underhåll	År
Fortsatt renovering av väggpanel	2022
Spolning av avloppsrör och stammar	2022
Behandling av takpannor och mossborttagning	2023
Målning fönster o altandörrar	2023
Målning förrådsdörrar	2023
Målning och byte golvmatta tvättstugor	2023-2024
Byten radiatorventiler	2023-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gruppavtal digital-TV, bredband och telefoni ingår i årsavgiften	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Tele2 eller ADSL
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jourttjänst VA & el	Bravida
Jourttjänst värmesystem	Vattenfall/Rörfirman

Föreningens ekonomi

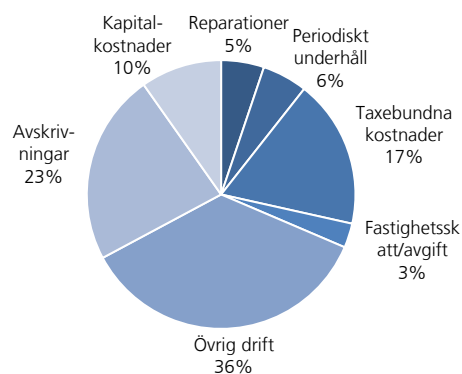
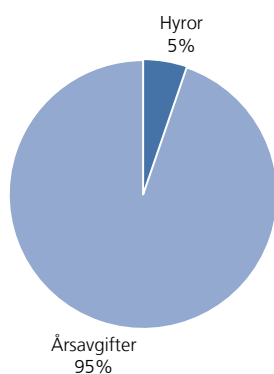
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-07-01 med 2,50 %.

Parkeringsavgifter höjs med 6% 2022-07-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 382 785	8 578 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 872 196	4 880 561
Finansiella intäkter	564	61
Minskning kortfristiga fordringar	2 550	4 480
Ökning av långfristiga skulder	0	2 215 945
Ökning av kortfristiga skulder	0	305 843
	4 875 309	7 406 889
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 363 651	3 266 653
Finansiella kostnader	498 136	521 376
Ökning av materiella anläggningstillgångar	116 393	2 814 467
Minskning av långfristiga skulder	329 900	0
Minskning av kortfristiga skulder	226 184	0
	4 534 264	6 602 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 723 831	9 382 785
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	341 045	804 393

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt trimma in bergvärmeanläggningen. Installerat två laddboxar med dubbla uttag för laddning och motorvärmare. Systemet kommer gradvis att byggas ut när ökad kapacitet för elmätning tas i bruk under 2022.

Hemsida lanserades under hösten 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	714	715	715
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 970	6 009	6 028	6 032
Elkostnad/m ² totalyta	10	35	58	53
Värmekostnad/m ² totalyta	59	60	40	29
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	31	27	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	74	76	83
Soliditet (%)	44	44	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	17	238	304
Nettoomsättning (tkr)	4 867	4 846	4 876	4 875

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 441 m² bostäder och 645 m² lokaler.

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	24 244 383	0	0	24 244 383
Upplåtelseavgifter	10 382 492	0	0	10 382 492
Fond för yttre underhåll	1 978 064	534 496	-130 371	1 573 939
S:a bundet eget kapital	36 604 939	534 496	-130 371	36 200 814
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 231 955	-534 496	146 991	-2 844 450
Årets resultat	-157 964	-157 964	-16 620	16 620
S:a ansamlad förlust	-3 389 919	-692 460	130 371	-2 827 830
S:a eget kapital	33 215 020	-157 964	0	33 372 984

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 964
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 697 459
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 496
summa balanserat resultat	-3 389 919

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

273 923
-3 115 996

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 867 076	4 845 701
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 120	34 860
Summa rörelseintäkter		4 872 196	4 880 561
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 831 207	-2 791 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 654	-225 933
Personalkostnader	Not 6	-270 791	-249 424
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 168 937	-1 075 972
Summa rörelsekostnader		-4 532 588	-4 342 626
RÖRELSERESULTAT		339 608	537 935
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		564	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-498 136	-521 376
Summa finansiella poster		-497 572	-521 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-157 964	16 620
ÅRETS RESULTAT		-157 964	16 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	64 762 620	65 926 331
Pågående byggnation	Not 9	141 937	25 544
Maskiner	Not 10	8 273	13 498
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 912 830	65 965 373
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 912 830	65 965 373
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	6 156 297	5 817 802
Summa kortfristiga fordringar		6 156 297	5 817 802
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 573 153	3 573 153
Summa kassa och bank		3 573 153	3 573 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 729 451	9 390 955
SUMMA TILLGÅNGAR		74 642 280	75 356 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 626 875	34 626 875
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 978 064	1 573 939
Summa bundet eget kapital		36 604 939	36 200 814
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 231 955	-2 844 450
Årets resultat		-157 964	16 620
Summa ansamlad förlust		-3 389 919	-2 827 830
SUMMA EGET KAPITAL		33 215 020	33 372 984
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	28 151 013	28 991 279
Övriga långfristiga skulder		2 261 045	2 340 945
Summa långfristiga skulder		30 412 058	31 332 224
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 300 000	9 709 734
Leverantörsskulder		187 823	419 847
Övriga skulder		95 536	90 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	431 843	430 614
Summa kortfristiga skulder		11 015 203	10 651 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 642 280	75 356 329

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	15 år	15 år
Garageport	15 år	15 år
Markanläggning	20 år	20 år
Soprum	20 år	20 år
Värmepump/Kylanläggningar	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar Gemensamlokal	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Värmepump/Kylanläggningar	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 603 249	4 597 537
Hyror parkering	38 055	34 525
Hyror garage	217 460	208 330
Elintäkter	508	0
Gästlägenhet	7 800	5 250
Öresutjämning	3	59
	4 867 076	4 845 701

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	5 000	0
	Försäkringsersättning	0	28 000
	Övriga intäkter	120	6 860
		5 120	34 860
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	240 000	245 000
	Fastighetsskötsel beställning	45 379	44 500
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	303 794
	Fastighetsskötsel gård beställning	355 196	0
	Snöröjning/sandning	68 625	65 000
	Städning entreprenad	20 471	12 030
	Myndighetstillsyn	4 200	0
	Gemensamma utrymmen	3 080	2 719
	Sophantering	5 688	5 188
	Gård	65 505	29 252
	Serviceavtal	48 757	33 124
	Förbrukningsmateriel	41 227	60 192
	Brandskydd	6 000	17 035
	Fordon	3 264	417
		907 392	818 251
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 720	4 375
	Gemensamma utrymmen	6 775	6 532
	Tvättstuga	25 260	29 929
	Bastu/pool	0	14 619
	Lås	4 944	9 482
	VVS	40 470	26 223
	Ventilation	69 481	122 722
	Elinstallationer	45 351	53 598
	Huskropp utvändigt	0	8 711
	Fasad	15 500	0
	Fönster	0	9 323
	Balkonger/altaner	2 468	0
	Mark/gård/utemiljö	37 750	0
	Garage/parkering	1 195	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 500	0
	Vattenskada	0	20 993
		260 414	306 507
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	273 923	41 621
	Mark/gård/utemiljö	0	88 750
		273 923	130 371

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021	2020
	Taxebundna kostnader		
	El	71 152	250 486
	Värme	420 994	423 216
	Vatten	206 267	217 845
	Sophämtning/renhållning	177 622	137 737
		876 035	1 029 283
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	117 290	114 825
	Kabel-TV	246 563	243 962
	Bredband	3 454	4 512
		367 307	363 299
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 135	143 585
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 831 207	2 791 296

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 189	3 676
	Tele- och datakommunikation	10 736	458
	Juridiska åtgärder	8 594	5 156
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	17 000
	Föreningskostnader	33 191	23 360
	Fritids- och trivselkostnader	2 209	450
	Förvaltningsarvode	123 072	120 440
	Administration	14 130	16 460
	Korttidsinventarier	35 234	9 045
	Konsultarvode	5 774	22 808
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 080
		261 654	225 933

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	234 150	215 450
	Kostnadsersättningar	0	471
	Sociala kostnader	36 641	33 503
		270 791	249 424

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	528 202	528 202
	Förbättringar	603 108	523 212
	Markanläggning	32 402	19 334
	Maskiner	5 225	5 225
		1 168 937	1 075 972

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	74 966 738	72 177 815
	Nyanskaffningar	0	2 788 923
	Utgående anskaffningsvärde	74 966 738	74 966 738
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 040 406	-7 969 659
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 163 711	-1 070 747
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 204 118	-9 040 406
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 762 620	65 926 331
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 025 257	13 025 257
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 974 000	59 974 000
	Taxeringsvärde mark	28 238 000	28 238 000
		88 212 000	88 212 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 004 000	86 004 000
	Lokaler	2 208 000	2 208 000
		88 212 000	88 212 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Laddstationer	141 937	25 544
		141 937	25 544
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	26 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 125	26 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 627	-7 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 225	-5 225
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 852	-12 627
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 273	13 498

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	486 007	486 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	486 007	486 007
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-486 007	-486 007
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-486 007	-486 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	1 605	1 605
	Skattefordran	4 015	6 565
	Klientmedel hos SBC	5 100 154	5 809 632
	Räntekonto hos SBC	1 050 524	0
		6 156 297	5 817 802

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 573 939	1 351 343
	Reservering enligt stadgar	534 496	534 496
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 371	-311 900
	Vid årets slut	1 978 064	1 573 939

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,380 %	10 000 000	10 000 000	2022-07-30
	Handelsbanken	1,250 %	9 116 279	9 216 279	2024-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	9 875 000	9 975 000	2025-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	9 459 734	9 509 734	2025-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 451 013	38 701 013	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 300 000	-9 709 734	
			28 151 013	28 991 279	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 951 013 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 994 000	42 994 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	23 000	23 000
	Avgifter och hyror	408 843	407 614
		431 843	430 614

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt utbyggnad av laddboxar utomhus och i garage (om tekniskt möjligt).
Renovering av skadad väggpanel fortsätter.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den 16 2022



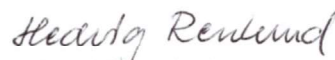
Lars Björling
Ordförande



Maria Dorais
Vice ordförande



Gunhild Gullström
Kassör



Hedvig Ulrika Renlund
Ledamot



Håkan Sehlberg
Ledamot



Thomas Svenfors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 16- 2022



Johan Grann
Extern revisor



Lars Åstrand
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Aludden Strand

Org.nr 716419-7993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Aludden Strand för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) Och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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.

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 Aludden Strand för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

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, 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

REVISORS Huset

4 (4)

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Uppsala den 3/6- 2022



Johan Grahn
Auktoriserad revisor



Lars Åstrand
Utsedd av föreningen

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 räkenskapsåret. 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