



Organisationsnummer 769603-6701



Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga förändringar under räkenskapsåret	4
Flerårsöversikt	4
Förändringar i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
<i>Resultaträkning</i>	8
<i>Balansräkning</i>	9
<i>Noter</i>	10
Bilaga 1: Att bo i bostadsrätt är ett gemensamt ägande	14
Bilaga 2: Idé Brf Turebergs Allé	15
Bilaga 3: Brf Turebergs Allés Fyrarummare	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé, Sollentuna, avger härmed sin årsredovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Allmänt om verksamheten

Föreningen Brf Turebergs Allé

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Upplåtelse får endast ske till fysisk person. Föreningen har en utifrån ändamålet formulerad idé, vilken presenteras som bilaga 2.

Äkta förening

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

Föreningens fastigheter

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

Lägenhetsfördelning

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

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Tandtekniker/tandläkare	181,5 m ²	t o m 2021-12-31
Hårfrisörska	58,5 m ²	t o m 2021-10-31

Föreningsfrågor – medlemmar & demokrati

Föreningen hade vid årets slut 126 (125) medlemmar, tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Under året har 3 (9) överlåtelser skett. Vid årets slut var samtliga bostadsrätter upplåtna med bostadsrätt. Styrelsen har en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 3(2) andrahandsuthyrningar. Vid andrahandsuthyrning tas sedan 2016-01-01 ut en avgift enligt stadgar, på 10% av prisbasbelopp. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbelopp.



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

Ordinarie föreningsstämma genomfördes utifrån Lag 2020:198 "om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor" som en hybrid av poströstning (39 inlämnade poströster) och fysisk stämma (11 närvarande) på Scandic Star hotell 15 juni.

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

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

Styrelsen

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra ersättare. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 juni 2020 och styrelsekonstituering samma kväll, haft följande sammansättning:

Magnus Blixt	Ordförande
Lotta Björk	Kassör
Anita Jansson	Ledamot, fastighetsansvarig
Samanta Hollis	Ledamot, ansvarig social samvaro
Alaa Kadhem	Ledamot, ansvarig Comhem. <i>Avgick ur styrelsen 2020-12-20.</i>
Elisabeth Lööf	Ersättare, ansvarig återvinning
Imse Spragg Nilsson	Ersättare, sekreterare, ansvarig föreningslokalen
Gun Dahlman	Ersättare, trädgårdsansvarig

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

Styrelsen har under året hållit 13 (9) stycken protokollförda sammanträden – fr o m april digitalt via zoom. Utöver dessa har ett flertal arbetsmöten i olika arbetsgrupper för utredningar, besiktningar, upphandlingar och beredning inför beslut, genomgångar med trappombud, leverantörer samt hantering av löpande frågor genomförts och delvis arvoderats enligt stämmans beslut.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad.

Revisorer

Revisorer valda av föreningsstämma:
BOREV Revisionsbyrå

Trappombud

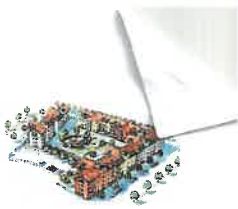
I varje trappuppgång finns ett trappombud som bland annat utför regelbunden tillsyn av trappuppgången och är en viktig samarbetspart för styrelsen. Trappombud utses av styrelsen.

Flaggansvariga

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

Valberedning

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



Dialog och samverkan

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

Alla nyinflyttade får genom trappombudets försorg en genomgång av välkomstbrev med grundläggande information, som medlemmen behöver för att kunna ta sitt ansvar som bostadsrättshavare inom föreningen. Ett exempel på välkomstbrev finns tillgängligt på hemsidan samt delades ut till samtliga medlemmar år 2009, 2014, 2016 samt 2018.

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

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

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

Även "Gårdsglöggen" fick pga Coronarestriktioner en alternativ utformning där alla bostadsrättshavare fick en liten gottepåse hängd på tidningsstället istället för gemensamt serverad glögg. Trädgårdsmästare Christer eldade i eldkorgar och julmusik ljud över hela gården från det lilla tältet vid sandlådan.

Avtal

Föreningen har haft avtal med följande leverantörer gällande 2020:

Fastighetsskötsel: *EFS AB*

Ekonomisk förvaltning: *Nabo*

Städning av gemensamma utrymmen inkl storstädning: *Hema AB*

Avfallshantering: *SITA AB, Sollentuna Energi och Miljö, Ragn-Sells samt Office Recycling*

Trädgårdsskötsel och snöröjning: *Araskog Trädgård AB*

Elförsörjning: *Eon*

Bergvärmecentral: *Enex AB*

Hisservice & Hissjour: *Hiss-Craft*

TV och bredband: *Comhem AB*

Låssmed: *Gerts lås*

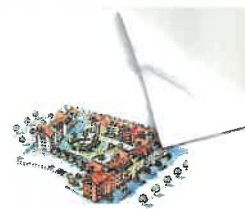
Fastighets- och ansvarsförsäkring: *Folksam, genom Allians/Bostadsrätterna*

Samfällighet

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

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

Målning av soprum och tvättstugor, byte till mer energieffektiv belysning samt två nya mer energieffektiva torktumlare i vänstra tvättstugan. Försök med återvinning wellpapp och plast genomfördes, vilket övergår till en permanent del av föreningens sophantering och miljöarbete. Corona-pandemi tog en del fokus med bland annat utökad rengöring i trapphus samt inköp av fler utemöbler, Styrelsen har ställt om till digitala styrelsemöten, samt anpassat formen på stämma utifrån rådande restriktioner med möjlighet för medlem att poströsta.

Flerårsöversikt

Styrelsen inledde under 2010 ett arbete med att ta fram olika nyckeltal för föreningen, vilka över tiden kan ge såväl styrelse som medlemmar, presumtiva medlemmar, banker, försäkringsbolag mfl relevant information. *Nyckeltalsdefinitioner i tilläggsupplysningar (Not 1).*

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2014-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning, tkr	6 133	6 163	6 182	6 166	6 130
Resultat efter finansiella poster	1 147	499	861	691	543
Soliditet %	62	61	60	59	
Kassalikviditet, %	176	293	210	65	107
Underhållsfond, tkr	3 153	2 973	2 793	2 073	1 544
Lån per kvm bostadsyta	6 523	7 036	6 971	6 900	7 533
Genomsnittlig skuldränta, %	0,88	1,04	0,94	3,6	3,6
Extra amorteringar, tkr	1 000	500	500	1 468	-
Räntekänslighet	7,21	7,47	7,65		
Taxeringsvärde, tkr	132 199	132 199	106 909	96 013	93 397
Driftskostnader kr/m ²	154	117	102	126	70
Underhållskostnader kr/m ²	73	261	192	44	90
Vattenförbrukning m ³ /år	7 916	6 611	6 744	7 204	6 906
– varav varmvatten m ³ /år	3 113	2 638	2 743	2 607	2 601
Avgift/m ²	778	778	778	778	771
Underhållsmarginal	0,09	0,34	0,35		

Planerad verksamhet under kommande år

Brf har en långsiktig underhållsplan som indikerar trolig tidpunkt för fastighetsunderhåll. Underhållsplanen uppdateras årligen och innehåller förebyggande insatser som bygger på kunskap och dagsläge. När föreningen nu fyllt 20 år börjar de mer omfattande underhållsinsatserna, vilka ibland kombineras med förnyelse.

Större åtgärder som ligger nära är utökande av cykelparkeringsplatser med tak, försök med säkrare fastlåsningmöjligheter i befintliga cykelställ, lagning av skarvar och underhåll av plåten på taken, samt renovering av föreningslokal och staketöverliggerare. Hissarna har börjat få ökat underhållsbehov, vi har en beredskap för förnyelse när så krävs. Dörrstängarnas livstid börjar närma sig sitt slut, styrelsen planerar att förnya dessa löpande.

Styrelsen utreder möjligheter att ta nästa steg i energieffektivisering till exempel genom att koppla på solvärme till värmeanläggning på servicebyggnadens södra tak samt på olika sätt försöka minska varmvattenåtgången. Brf har ingen marginal över vad gäller effekten på inkommande el till fastigheten, varför Brf kommer att behöva komplettera ledning eller genomföra ytterligare energisparande åtgärder innan vi kan installera fler elbilsaddare än de två vi har.

Ränteläget har varit mycket lågt och vi måste nu bereda oss på en ökning vilken förutspås gå långsamt. Föreningen har solid ekonomi. Brf har sänkt sina räntekostnader från nära 2 miljoner



kronor år 2011 till under en halv miljon åren 2018 till 2020. Vi kan inte självklart räkna med lika framgångsrika förhandlingar vid omsättning av föreningens lån framåt.

I förebyggande syfte har styrelsen börjat undersöka effekter, utmaningar och möjligheter om någon av föreningens hyresgäster inte skulle bli kvar.

Tidigare genomförda drift-och underhållsinsatser

2019 Uppdatering av trapphus inklusive ny energieffektiv belysning. Målning servicebyggnad, rökluckor samt cykelskjul. Radonmätning inledd under senhösten, slutfördes under våren 2020 och visade då nöjaktiga värden utom i två lägenheter vilket fick åtgärdas medels tätning. Radonmätning görs normalt var tionde år, anledning till tidigareläggande är kommunens krav utifrån byte av värmesystem. Tillgänglighetsanpassning av stenläggning vid några entréer mot gården, justering av vattenavvisande plattor intill husens fasader. Torkskåpen har kopplats bort från varmluftsåtervinning, då den visade sig störa automatiken. Gruppavtalet med Comhem förlängdes till 2022, internet ökades till 100Mb, till oförändrad kostnad. Ekonomisk förvaltare upphandlades, samma förvaltare under nytt namn och lägre kostnad.

2018 Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inklusive rengöring av kanaler. Staketet på gården och parkeringen renoverades. Trädgårdsspaljén reparerades och målades. Styrelsen fattade principbeslut om obligatorisk avveckling av golvvärmekonstruktionen i våtrum i samband med att bostadsrättshavare totalrenoverar våtrum, där våtrumspremie om 10tKr utgår per våtrum. Två av våra hissar har varit i behov av något större reparation under året på grund av slitage. Läckage från takkonstruktion vid två tillfällen under året.

2017 planterades ett nytt vårdträd på gården, en kärrek. Lekplatsens sandlåda fick sig en ordentlig uppgradering. Energianläggningen hade en del initiala driftproblem utifrån det faktum att golvvärmen är påkopplad tappvarmvattnet, vilket kräver mer energi än beräknat. Under sommaren installerades därför ytterligare en tank med tre stycken elpatroner i syfte att göra systemet mer stabilt samt mer legionellasäkert. Årligt vattenprov för att utesluta bland annat legionellabakterier infördes. Tvättstugorna genomgick storservice. Gemensam spolning av avloppsrören i förebyggande syfte samordnades, en kombination av bostadsrättshavarens ansvar för sin horisontella stam och föreningens gemensamma vertikala stam.

2016 Energiomläggning genomförs, föreningens bergvärme utökades med 14 nya hål och fjärrvärmen kopplades bort, hela värmesystemet injusterades därefter. Den ekonomiska vinsten var beräknad till 30% av kostnaden, men på grund av föreningens konstruktion avseende golvvärme i våtrummen minskades den initialt till 20%. Totalt har föreningen nu 18 hål för bergvärme, med över 5 km slang nedlagd. All utomhusbelysning ersattes med LED-belysning. Gårdens sålg var tyvärr inte frisk och fick tas ner. Kommunens miljö- och hälsoinspektör inspekterade föreningens egenkontroll, med nöjaktigt resultat.

2015 Genomfördes en större energiutredning. Föreningens sopsortering kompletterades med metallåtervinning.

2014 Samtliga överliggare på staket ersattes med tryckimpregnerade dylika och ytskikt på ekonomibyggnadens grund ersattes. Torkskåpen i tvättstugorna byttes ut, återvinning av överskottsvärme installerades. En laddstolpe med två uttag för el-bil installerades i syfte att vara en attraktiv förening i tiden samt dra lärdomar inför framtiden.

2013 Återvinningen i soprum utökades med fraktioner för glas och tidningar. Ett gruppavtal med ComHem för leverans av bredband och bredbandstelefoni tecknades. Fuktmätning genomfördes i samtliga utrymmen under mark för att förvissa oss om att inte markfukt tränger in i fastigheten.

[Handwritten signatures and initials]



2012 Samtliga motorvärmare uppdaterades liksom utrustningen i tvättstugorna. Ett Bauer-system installerades i avsikt att minska föroreningar och mineraler i såväl vattenledningssystem som värmesystem. En radonmätning i ungefär 10 % av lägenhetsbeståndet visade att radonstrålningen varierar mellan 0-60 Bq (gränsvärde 200 Bq).

2010 Besiktigades samtliga lägenheter och utrymmen genom Anticimex försorg. Samtliga bostadsrättshavare fick tillgång till fakta och kunskap som behövs för att kunna ta det ansvar som åvilar varje bostadsrättshavare. I samband med besiktningen monterades ny brandvarnare i varje lägenhet samt i trapphusen.

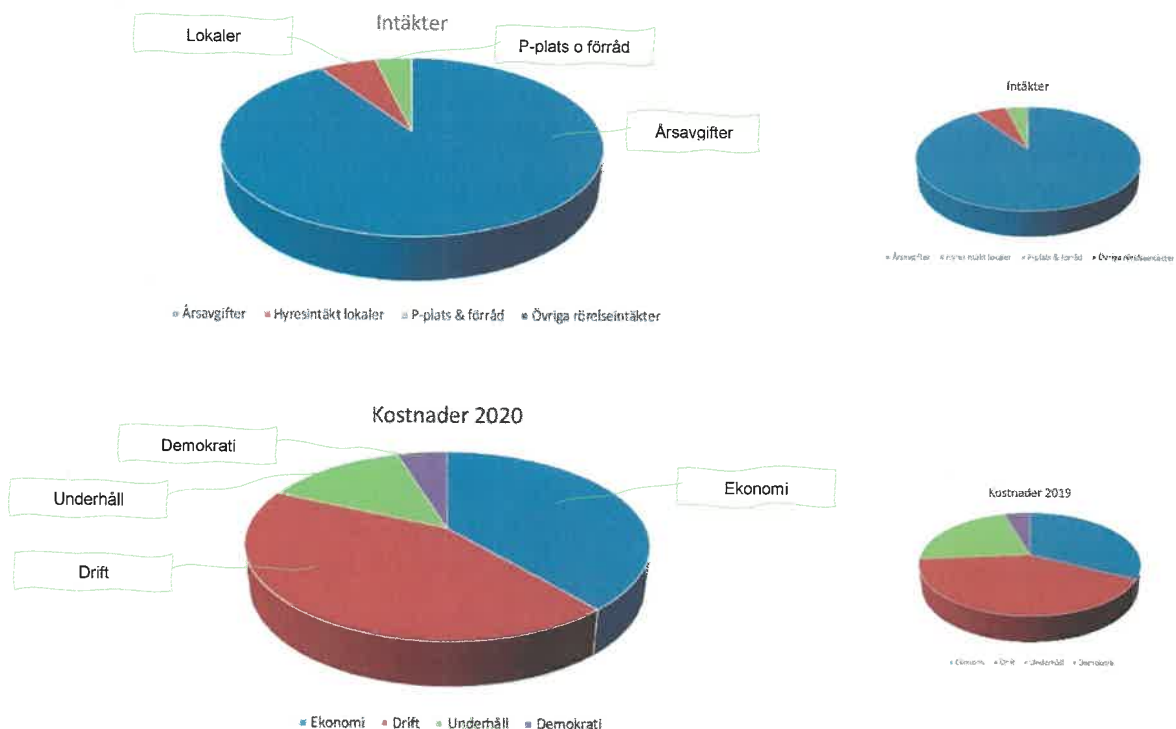
2009 Undersöktes om fastighetens tekniska förutsättningar medgav mätning av individuell vattenförbrukning, i syfte att spara såväl kostnader som miljö. Det visade sig tyvärr inte vara lönsamt. En gemensam mätare för tappvarmvatten monterades.

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

Föreningens ekonomi

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

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



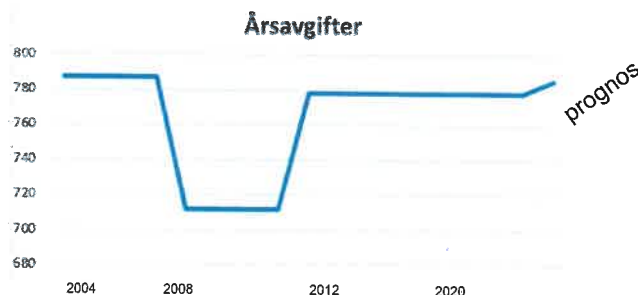
Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.



Årsavgifter

Efter att årsavgifterna varit oförändrade sedan 2004 sänktes dessa med 2% år 2007. De var sedan oförändrade 2008-2011. Januari 2012 genomfördes en planerad höjning om 1%. 2013-2020 hölls årsavgiften återigen oförändrad. Genomsnittlig årsavgift är för närvarande 778:-/kvm. Parkeringsplats med uttag för motorvärmare kostar f n 270:- per månad.



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

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 456 000	2 973 115	13 311 140	499 246	75 239 501
Disposition enligt föreningsstämma					
Reservering till underhållsfond		180 000			180 000
Anspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			319 246	-499 246	-180 000
Årets resultat				1 147 307	1 147 307
Belopp vid årets utgång	58 456 000	3 153 115	13 630 386	1 147 307	76 386 808

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

balanserat resultat	13 630 386
årets resultat	1 147 307
Totalt	14 777 693

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att

reserveras till underhållsfond	180 000
Balanseras i ny räkning	14 597 693
Totalt	14 597 693

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

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning, årsavgifter och hyror	3	6 132 729	6 163 052
Övriga intäkter		5 391	66 812
Summa Rörelseintäkter		6 138 120	6 229 864
Rörelsekostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	4	-3 063 324	-3 806 287
Övriga externa kostnader	5	-192 725	-269 866
Personalkostnader	6	-145 452	-130 361
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-1 080 372	-1 078 948
Summa rörelsekostnader		- 4 481 873	-5 285 464
Rörelseresultat		1 656 247	944 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 667	51 624
Räntekostnader		-512 607	-496 778
Summa finansiella poster		-508 940	-445 154
Resultat efter finansiella poster		1 147 307	499 246
Årets resultat		1 147 307	499 246



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	112 064 140	112 903 816
Inventarier, verktyg, installationer	8	3 888 924	4 051 872
Summa materiella anläggningstillgångar		115 953 064	116 955 688
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		115 953 064	116 955 688
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		21 478	30 618
Övriga kortfristiga fordringar		2 605 885	2 526 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 382	194 305
Summa kortfristiga fordringar		2 827 745	2 751 493
Kassa och bank		3 778 253	3 777 323
Summa omsättningstillgångar		6 606 268	6 528 816
SUMMA TILLGÅNGAR		122 559 332	123 484 504
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		58 456 000	58 456 000
Underhållsfond		3 153 115	2 973 115
Summa bundet eget kapital		61 609 115	61 429 115
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 630 386	13 311 140
Årets resultat		1 147 306	499 246
Summa fritt eget kapital		14 777 692	13 810 386
Summa eget kapital		76 386 807	75 239 501
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	44 967 302	46 017 302
Kort del av långfristig skuld		-800 000	
Summa långfristiga skulder		44 167 302	46 017 302

[Handwritten signatures]

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	800 000	700 000
Leverantörsskulder	250 004	558 681
Skatteskulder	291 224	282 626
Övriga skulder	7 531	7 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	656 463	679 326
Summa kortfristiga skulder	2 005 122	2 227 701

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**122 559 332****123 484 504****Noter****Not 1 Allmänna Redovisningsprinciper**

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Värderingsprinciper, redovisning intäkter, omsättningstillgångar, fastighetslån

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

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

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

Lån med en bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Definition av nyckeltal

Soliditet: *justerat eget kapital/totalt kapital*

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

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

Räntekänslighet: *långfristiga skulder dividerat med årsavgifterna*

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

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

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

Anläggningstillgångar, avskrivningar

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

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Byggnader	1,1
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Antal anställda

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

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

**Not 2 – Intäkter o Kostnader
uppställda utifrån föreningens idé**

	2020-01-31– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31	2017-01-01– 2017-12-31
Avseende Ekonomi			
Intäkter	6 138 120	6 229 864	6 122 279
Kostnader	-1 748 499	-1 877 119	-1 955 728
Summa	4 174 243	4 352 745	4 166 551
Avseende Drift			
Kostnader	1 933 815	2 394 325	2 568 366
Summa	1 933 815	2 394 325	2 568 366
Avseende Underhåll och Förnyelse			
Kostnader	614 829	1 269 326	139 775
Summa	614 829	1 269 326	139 775
Avseende Demokrati, Dialog och Samverkan			
Kostnader	215 801	260 367	250 594
Summa	215 801	260 367	250 594

Not 3 Nettoomsättning

	2020-01-01– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31
Årsavgifter	5 363 472	5 363 472
Andrahandsuthyrning	7 025	4 452
El	212 230	243 157
Hysesintäkter lokaler	336 563	331 936
Hysesintäkter p-platser	212 517	205 335
Hysesintäkter förråd	4 800	4 400
Övernattningslägenhet	5 800	10 300
Övriga intäkter	5 391	66 812
Intäktsreduktion (Tillfällig hyresnedsättning pga Corona)	-9 678	-
	6 138 120	6 229 864

Not 4 Fastighetskostnader

Besiktning och service	81 006	95 484
Fastighetsskötsel	156 996	154 500
Städning	157 850	174 375
Mark/gård/utemiljö/planteringar/snöröjning	340 963	106 076
Reparationer	263 364	225 113
Planerade underhåll	351 464	1 269 326
El	655 887	773 857
Vatten	265 125	225 753
Sophämtning	180 965	133 407
Fastighetsförsäkring	162 669	147 006
Kabel-TV, internet	299 035	299 303
Fastighetsskatt	146 681	144 543
Övrigt	1 320	0
	3 063 325	3 748 743

[Handwritten signatures and initials]

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förbrukningsmaterial	19 734	14 318
Ekonomisk förvaltning	105 376	139 860
Revisionsarvode	17 313	16 731
Övriga förvaltnings/demokratikostnader	50 302	98 957
Totalt övriga externa kostnader	192 725	269 866

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	118 700	105 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	26 752	24 861
Totala löner och ersättningar och sociala avgifter	145 452	130 361

Not 7 Avskrivningar byggnad och mark, taxeringsvärde

Ackumulerade anskaffningsvärden	129 224 063	129 224 063
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 320 247	-15 480 699
Årets avskrivning	-839 676	-839 548
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-17 159 923	-16 320 247
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	112 064 140	112 903 816
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 959 000</i>	<i>52 959 000</i>
Taxeringsvärde Tackan 10	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Taxeringsvärde byggnad	87 710 000	87 710 000
Taxeringsvärde mark	44 489 000	44 489 000
	132 199 000	132 199 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	4 876 649	4 876 649
Nyanskaffningar	77 748	0
Ackumulerade, utgående, avskrivningar enligt plan	-824 777	-585 377
Årets avskrivning enligt plan	-240 696	-239 400
Utgående redovisat värde	3 888 924	4 051 872

**Not 9 Ställda säkerheter och
eventualförpliktelser**

Ställda säkerheter	67 500 000	67 500 000
Eventförpliktelser	Inga	Inga

**Not 10 Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Räntan bunden tom	Amorteringar år 2020 enligt låneavtal	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,63	2022-06-28	200 000	3 250 000	3 450 000
SEB	0,48	2022-12-28	200 000	12 352 052	13 552 052
SEB	0,64	2024-09-28	200 000	14 350 000	14 600 000
Stadshypotek	1,38	2022-06-30	200 000	15 015 250	15 215 250
			800 000	44 967 302	46 817 302
Varav planenlig amortering inom 12 månader					800 000

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

Det är utvecklande att vara styrelse i en förening där medlemmarna trivs och tar ansvar! Inte minst har det visat sig ett så besynnerligt år som detta där en pandemi tvingat oss till social distans samtidigt som vi på flera sätt också kommit varandra närmare. Tillsammans kommer vi längre!

Sollentuna 2021-03-05
Föreningens styrelseledamöter


Lotta Björk


Magnus Blixt


Samanta Hollis


Anita Jansson

Alaa Kadhem avgick ur styrelsen 2020-12-20

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-05


Tomas Ericson, auktoriserad revisor, BOREV Revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Turebergs Allé för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala den 5 mars 2021



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Bilaga till årsredovisning

Bilaga 1: Att bo i bostadsrätt är ett gemensamt ägande

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och fastigheter. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det ligger i allas intresse att hålla kostnader för drift och underhåll så låga som möjligt samtidigt som trivseln hålls högt.

När du använder lägenheten, balkongen och uteplatsen ska du se till att bevara vad som i Bostadsrättslagen kallas *sundhet, ordning och skick*. Du ansvarar även för vad gäster och familjemedlemmar gör.

Som innehavare av en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten på obegränsad tid så länge du följer föreningens ordningsföreskrifter och stadgar, samt betalar årsavgiften i tid. Du har ett särskilt ansvar för lägenheten du bor i men du har också ett ansvar för fastigheten som sådan, utrymmen såväl ute som inne. **Nyttjanderätten till lägenheten innebär såväl rättigheter som skyldigheter.**

Skyldigheterna handlar om att vårda och sköta om. Rättigheterna handlar om att själv få göra vissa förändringar i lägenheten. Ansvarsfördelningen mellan dig och föreningen är reglerad i stadgar, bostadsrättslag och praxis. Som bostadsrättshavare har man skyldighet att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Stora ändringar och ombyggnader ska anmälas till och godkännas av styrelsen före arbetets igångsättande.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring. Brf Turebergs Allé har kollektivt tecknat bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Bostadsrättstillägget ger i princip ersättning vid skada för det som bostadsrättshavaren ansvarar för mot föreningen.

För att hålla hela gården trivsam vårdar bostadsrättsföreningen gräsmattor och buskar samt underhåller planteringar, lekredskap, möbler, plank och balkongkonstruktionerna. Men varje bostadsrättshavare är naturligtvis också en viktig del av trivseln i föreningen och behöver ansvara för att balkonger respektive uteplatser hålls i sund ordning och gott skick.

*Som boende i flerfamiljshus får man tåla visst ljud från omgivningen.
Bostadsrättshavare är samtidigt skyldiga att ta hänsyn till andra
boende i sin användning av lägenhet och omgivning.
– "mitt golv är någon annans tak!"*

De som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor man vill att stämman ska behandla. Motioner lämnas till styrelsen. På föreningsstämman väljs också styrelsen för bostadsrättsföreningen.

Styrelsens uppgift är att med sund ekonomi vårda och utveckla den fysiska del och de aspekter av fastigheten, marken och boendet som är bostadsrättshavarnas gemensamma ansvar. Detta har Brf Turebergs Allé uttryckt i en idé.



Bilaga till årsredovisning

Bilaga 2: Idé Brf Turebergs Allé

UNDERHÅLLS och FÖRNYELSEFASEN 2019 – 2024

Brf Turebergs Allé är till för sina medlemmar, som valt att investera i sitt boende, samt deras familjer. Brf Turebergs Allé ser alla boende som ansvarstagande med fokus både på sig själv och andra, villiga att engagera sig och kunna påverka, men är också beredda att betala för viss service. Brf Turebergs Allé representerar hela livet med en åldersspridning från nyfödd till närmare 100 år och leds av de medlemmar som väljs för ett år i taget.

DETTA GÖR BRF TUREBERGS ALLÉ FÖR SINA MEDLEMMAR

Avseende DRIFT, UNDERHÅLL och FÖRNYELSE

- genomför kort- och långsiktiga drift- och underhållsarbeten avseende fastigheten och dess gemensamma funktioner
- säkerställer regelbunden tillsyn av fastigheten för att i tid upptäcka uppkomna brister (slitage, skada) samt säkerställa att gemensamma utrymmen inne och ute hålls rena och fräscha
- påminner och informerar om det underhåll som åvilar enskilda medlemmar
- följer utveckling som berör fastigheten och initierar förbättringsåtgärder

Avseende DIALOGER, SAMVERKAN och DEMOKRATI

- säkerställer dialog och samverkan med och mellan medlemmarna genom
 - kontinuerlig skriftlig information och öppen, nära och informell dialog
 - fördjupad dialog med medlemmar i förnyelsefrågor
 - årsstämma med samvaro
 - initierar och tillsammans med intresserade medlemmar genomför gemensamma
- initierar och tillsammans med intresserade medlemmar genomför gemensamma sociala aktiviteter för föreningens medlemmar och deras familjer
- hanterar krissituationer genom medlemssamverkan

Avseende EKONOMI

- tar löpande ekonomiska beslut som gynnar långsiktig hållbarhet
- säkerställer att föreningens lån, debitering av avgift samt upphandlingar sköts professionellt
- hyr ut föreningens två lokaler för affärsverksamhet
- samordnar användning av föreningslokalen för leverantörer och medlemmar

BRF TUREBERGS ALLÉ VILL ATT VARJE MEDLEM OCH DESS FAMILJ

- ✓ har ett tryggt, trivsamt och funktionellt boende med god standard till rimlig kostnad
- ✓ upplever att föreningens gemensamheter skapar ett mervärde
- ✓ har den kunskap och information man behöver för sitt engagemang och ansvarstagande
- ✓ upplever Brf Turebergs allé som en förening med stabil grund, god standard och medveten framförhållning och som är enkel att kommunicera med
- ✓ vill engagera sig för bostadsrättsföreningen

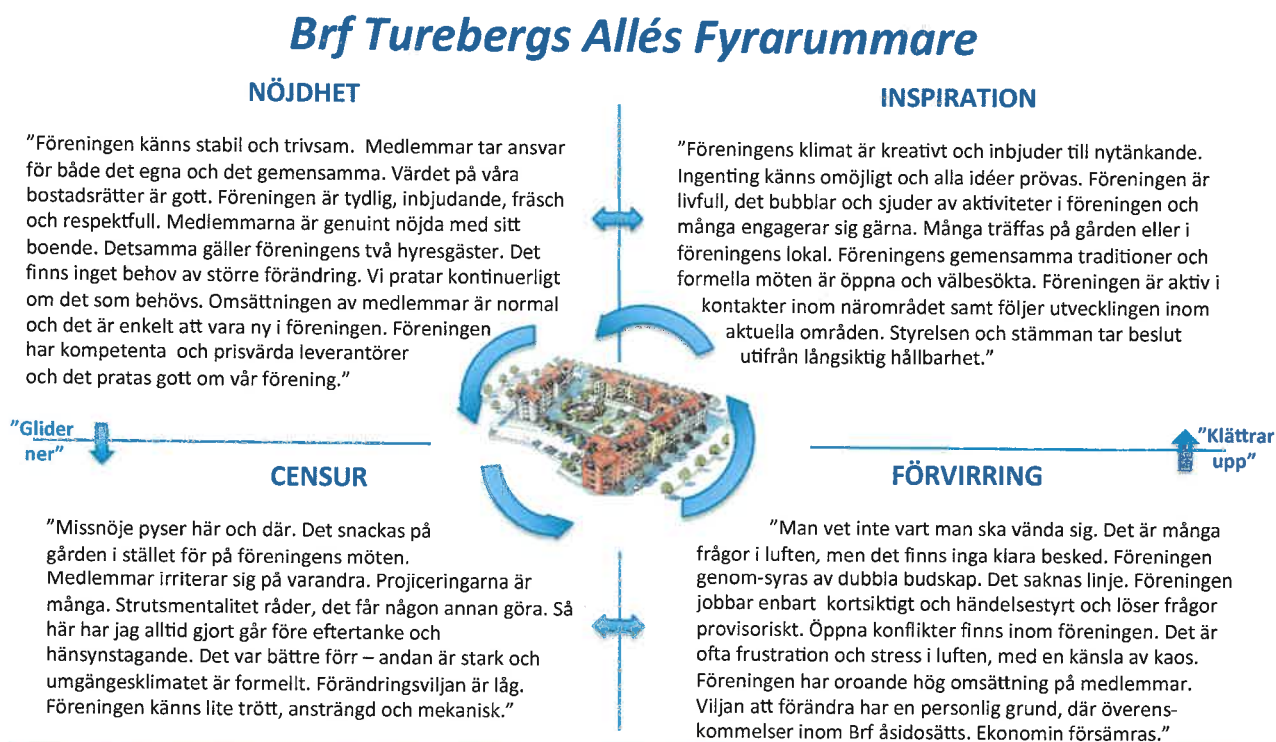
OGH ATT VÄRDET PÅ BRF:S BOSTADSRÄTTER ÄR KONKURRENSKRAFTIGT

Idén för brf Turebergs Allé har 2009 och framåt arbetats fram av styrelsen och intresserade medlemmar på flera öppna seminarier, uppdaterats 2014, 2018 samt 2020.



Bilaga 3: Brf Turebergs Allés Fyrarummare

2015 – i samband med vårsopen – använde vi Brf:s fyrarummare för första gången. Brf:s fyrarummare är ett kommunikationsverktyg, där vi alla snabbt och enkelt kan se var vår förening befinner sig i en specifik fråga. I samband med stämman användes åter fyrarummaren. Avsikten är att vi ska använda Brf:s fyrarummare för att ”känna av” var föreningen befinner sig i specifika frågor som är knutna till Brf:s idé. Texten i de olika rummen pekar på tillstånd vi alla hamnar i i olika situationer. Det är tillstånden som är själva mätverktyget.



Det normala är att Brf ständigt rör sig mellan ”rummen” i pilarnas riktning och befinner sig i olika tillstånd (rum) i olika situationer, i olika frågor och vid olika tidpunkter. Det osunda är att fastna i ett rum. När Brf går mellan Nöjdhet och Inspiration mår Brf bra. När Brf går mellan Censur eller Förvirring behöver något förändras. Det gäller förstås även varje individ.

Framtagen av Brf Turebergs Allés medlemmar 2012 – 2018

- 2012 inbjöds till tre öppna seminarier för medlemmar i syfte att färdigställa ”Brf Turebergs Allés fyrarummare.” Vid samma tillfälle kommunicerades den kommande ”Idé för Brf Turebergs Allé”.
- 2013 inbjöds till två öppna seminarier på tema ”föreningens kommunikationsklimat”, i syfte att få en bild av hur väl vi lever upp till föreningens idé. Vi använder verktyget förändringens fyra rum.
- 2018 inbjöds återigen till fördjupande dialog i syfte att utforma en arbetsprocess för förnyelse samt några rollbeskrivningar.
- 2020 har rollbeskrivningar för styrelsen utarbetats och använts i introduktionen av nya styrelsemedlemmar, vilket p g a coronarestriktioner fått ske under social distans.