



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Åbylund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åbylund med säte i Västerhaninge org.nr. 769608-5112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220901-20230831

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Haninge kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Åby 1:142 | 2003-01-01 | 1983 |

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 295 | p-platser | 0 |
| 298 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 21633 |
| 24 | lägenheter (hyresrätt) | 1677 |
| 52 | garageplatser | 0 |
| 23 | förråd | 0 |
| Totalt 692 objekt | | 23310 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 96 st 2 rok, 67 st 3 rok, 107 st 4 rok, 9 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|--------------------|-------------|------------|
| Fredrik Enholm | Ordförande | 2014-01-17 |
| Bengt Rosén | Ledamot | 2019-01-25 |
| Helene Leitner | Ledamot | 2021-01-22 |
| Alexander Aronsson | Ledamot | 2014-03-05 |
| Madelene Werna | HSB-Ledamot | 2019-12-08 |
| Anders Påvall | Ledamot | 2020-02-05 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helene Leitner, Bengt Rosén, Fredrik Enholm. .

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Bengt Rosén, Fredrik Enholm, Alexander Aronsson, Anders Påvall.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Vlad Ulrich vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marie -Louise Lanner, Therese Södergren, William Dynesius, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-23. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har årsavgifterna höjts med 2% från 2022-10-01 och 3% från 2023-10-01

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-----------|---|
| 2007 | Byte av fläktar i lägenheter |
| 2011 | Renovering av tvättstugor |
| 2011-2012 | Byte av balkongräcken och avskiljande skärmar |
| 2014 | Slipning och oljning av trappor samt byte av trall på balkonger |
| 2014 | Byte till LED belysning |
| 2015 | Badrumsrenovering av hyresrätter |
| 2015 | Målning av parkeringsrutor |
| 2016 | Spolning av avloppsstammar |
| 2016 | OVK |
| 2016-2017 | Byte av ventiler för kall och varmvatten |
| 2017 | Ny lekplats |
| 2018 | Installation av vattenlarm |
| 2015-2019 | Takrenovering: byte av samtliga tak |
| 2019 | Upprustning bollplan |
| 2019 | Byte av dörrar till soprum och tvättstugor med klotterskydd |
| 2019 | Slamsugning av dagvattenbrunnar |
| 2019 | OVK |
| 2020 | Spolning av avloppstammar |
| 2020 | Tilläggsisolering av vindar. |
| 2021 | Smörjning/funktionskontroll tubcylindrar. |
| 2021 | Batteribyte/funktionskontroll vattenlarm. |
| 2021 | Byte filter till fläktarna i lägenheten |
| 2021 | Byte av cirkulationspumparna i undercentralen |
| 2021 | Byte av radiatortermostater och avstängningsventiler |
| 2021 | Fasadrenovering av trasiga fogar och tegel |
| 2021 | Byte av samtliga droppbleck på murarna mot parkering mellan tvättstuga och soprum |
| 2022 | OVK |
| 2019-2023 | Fönsterbyte |
| 2022 | Oljning av trätrappor,p-staket, skärmar i dungarna,trädäcken på 2:orna |
| 2020-2023 | Uc renovering, modernisering värmesystem |
| 2022-2023 | Målning av panel på bostadshusen samt tvättning av balkong och trappräcken, takfötter |
| 2023 | Målning av förrådsdörrar som hade behov av detta samt bytt ut förstörda dörrar |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål |
|---------|--|
| 2023/24 | åtgärda tätskikt på parkeringsdäcken |
| 2023 | Putsa om grundsockel vid vissa parkeringar |
| 2023 | Markbeläggning på torg ses över och åtgärdas vid behov |
| 2023 | Ovk skall genomföras |
| 2023 | Grusytorna på torgen som stått kommer att åtgärdas |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 36 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 408 och under året har det tillkommit 44 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 409.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Sparande, kr/kvm | 300 | 415 | 359 | 322 | 378 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 6 432 | 6 819 | 6 473 | 5 611 | 5 783 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 8 | 8 | 7 | 7 |
| Energikostnad, kr/kvm | 226 | 213 | 190 | 189 | 194 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 601 | 559 | 592 | 614 | 542 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 934 | 924 | 911 | 891 | 878 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 052 | 1 048 | 1 033 | 1 003 | 993 |
| Nettoomsättning, tkr | 24 580 | 24 351 | 24 045 | 23 485 | 23 245 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -5 | 4 017 | -1 214 | -322 | 2 307 |
| Soliditet, % | 41 | 39 | 38 | 41 | 40 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 75 645 685 | 0 | 143 500 | 75 789 185 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 30 426 034 | 0 | 1 076 500 | 31 502 534 |
| Underhållsfond, kr | 2 671 119 | 0 | 0 | 2 671 119 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 108 742 838 | 0 | 1 220 000 | 109 962 838 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -8 538 559 | 4 017 278 | 0 | -4 521 281 |
| Årets resultat, kr | 4 017 278 | -4 017 278 | -4 841 | -4 841 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -4 521 281 | 0 | -4 841 | -4 526 122 |
| S:a eget kapital, kr | 104 221 557 | 0 | 1 215 159 | 105 436 716 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 351 008 kr samt ianspråktagande skett med 1 351 008 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -4 521 281 |
| Årets resultat, kr | -4 841 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 351 008 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 1 351 008 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -4 526 122 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning, kr | -4 526 122 |
|------------------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

| Resultaträkning | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 24 580 281 | 24 500 113 |
| | | <u>24 580 281</u> | <u>24 500 113</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -12 895 252 | -12 067 522 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -640 951 | -490 606 |
| Planerat underhåll | | -1 351 008 | -1 084 088 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -534 472 | -535 975 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -4 398 329 | -4 618 819 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 5 | <u>-1 948 328</u> | <u>0</u> |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-21 768 340</u> | <u>-18 797 010</u> |
| Rörelseresultat | | 2 811 940 | 5 703 103 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 41 124 | 32 420 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | <u>-2 857 906</u> | <u>-1 718 245</u> |
| Summa finansiella poster | | <u>-2 816 781</u> | <u>-1 685 824</u> |
| Årets resultat | | -4 841 | 4 017 278 |

| Balansräkning | | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 248 537 306 | 207 703 585 |
| Inventarier och maskiner | Not 9 | 87 707 | 56 641 |
| Pågående nyanläggningar | Not 10 | 4 301 620 | 42 119 002 |
| | | <u>252 926 633</u> | <u>249 879 228</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>252 927 133</u> | <u>249 879 728</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Bostadsrätter | Not 12 | 900 000 | 900 000 |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 148 040 | 150 698 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 3 721 844 | 7 044 477 |
| Placeringskonto HSB Stockholm | | 1 059 793 | 6 043 081 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 577 362 | 516 728 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 660 649 | 784 483 |
| | | <u>6 167 689</u> | <u>14 539 468</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 15 | 0 | 4 000 000 |
| Kassa och bank | Not 16 | 253 614 | 224 864 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>7 321 302</u> | <u>19 664 331</u> |
| Summa tillgångar | | <u>260 248 435</u> | <u>269 544 059</u> |

| Balansräkning | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 75 789 185 | 75 645 685 |
| Upplåtelseavgifter | 31 502 534 | 30 426 034 |
| Yttre underhållsfond | <u>2 671 705</u> | <u>2 671 119</u> |
| | 109 963 424 | 108 742 838 |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -4 521 867 | -8 538 559 |
| Årets resultat | <u>-4 841</u> | <u>4 017 278</u> |
| | -4 526 708 | -4 521 281 |
| Summa eget kapital | <u>105 436 716</u> | <u>104 221 557</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 <u>74 583 872</u> | <u>105 046 372</u> |
| | 74 583 872 | 105 046 372 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 18 75 975 000 | 54 553 224 |
| Leverantörsskulder | 952 717 | 2 453 058 |
| Skatteskulder | 337 157 | 210 981 |
| Övriga skulder | Not 19 203 979 | 341 762 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 <u>2 758 995</u> | <u>2 717 106</u> |
| | 80 227 848 | 60 276 131 |
| Summa skulder | 154 811 720 | 165 322 503 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>260 248 435</u> | <u>269 544 059</u> |

| Kassaflödesanalys | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -4 841 | 4 017 278 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 4 398 329 | 4 618 819 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 4 393 488 | 8 636 097 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 65 858 | -10 571 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -1 470 059 | -1 027 595 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 989 287 | 7 597 932 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -9 332 422 | -24 485 439 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | -61 640 | 23 880 |
| Utrangering av materiella anläggningstillgångar | 1 948 328 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -7 445 734 | -24 461 559 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -9 040 724 | 8 078 628 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 1 220 000 | 1 825 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -7 820 724 | 9 903 628 |
| Årets kassaflöde | -12 277 171 | -6 959 999 |
| Likvida medel vid årets början | 17 312 422 | 24 272 421 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 035 251 | 17 312 422 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,67 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Fastighetsavgift för småhus uppgick till 9 287 kr per småhus eller 0,75% av taxeringsvärde för småhus.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 052 483 kr.

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Not 1 | Nettoomsättning | |
| Årsavgifter | 20 201 461 | 19 951 031 |
| Hyror | 3 477 382 | 3 499 405 |
| Bredband | 582 655 | 582 520 |
| Elstöd | 167 542 | 0 |
| Försäkringsersättning | 51 811 | 148 636 |
| Inkasso | 9 665 | 800 |
| Intäkter elbilsaddning | 50 077 | 16 304 |
| Parkeringsavgifter | 45 284 | 143 540 |
| Andrahandsuthyrning | 18 105 | 16 654 |
| Överlåtelseavgift | 62 419 | 52 171 |
| Pantförskrivning | 37 447 | 45 378 |
| Övriga intäkter | 0 | 109 096 |
| Bruttoomsättning | <u>24 703 848</u> | <u>24 565 535</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -123 567 | -63 022 |
| Hyresförluster | 0 | -2 400 |
| | 24 580 281 | 24 500 113 |
| Not 2 | Drift och underhåll | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 1 444 840 | 1 492 853 |
| Reparationer | 1 705 682 | 1 363 959 |
| El | 900 971 | 803 510 |
| Uppvärmning | 2 602 671 | 2 588 167 |
| Vatten | 1 784 500 | 1 591 627 |
| Sophämtning | 798 725 | 649 856 |
| Fastighetsförsäkring | 516 433 | 482 191 |
| Kabel-TV och bredband | 315 316 | 281 419 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 1 771 872 | 1 707 716 |
| Förvaltningsarvoden | 977 566 | 1 024 873 |
| Övriga driftkostnader | 76 675 | 81 352 |
| | 12 895 252 | 12 067 522 |
| Not 3 | Övriga externa kostnader | |
| Bevakningskostnader | 113 428 | 76 442 |
| Hyror och arrenden | 28 490 | 0 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 312 811 | 111 849 |
| Administrationskostnader | 56 525 | 227 010 |
| Extern revision | 33 750 | 35 625 |
| Konsultkostnader | 61 067 | 0 |
| Medlemsavgifter | 34 880 | 39 680 |
| | 640 951 | 490 606 |
| Not 4 | Personalkostnader och arvoden | |
| Arvode styrelse | 367 500 | 369 218 |
| Revisionsarvode | 5 129 | 5 074 |
| Övriga arvoden | 43 946 | 43 473 |
| Sociala avgifter | 117 897 | 118 210 |
| | 534 472 | 535 975 |

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 5 Övriga rörelsekostnader | | |
| Utrangering | 1 948 328 | 0 |
| | 1 948 328 | 0 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 1 702 | 4 929 |
| Ränteintäkter HSB placeringskonto | 30 745 | 4 473 |
| Ränteintäkter skattekonto | 4 812 | 0 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 3 000 | 21 480 |
| Övriga ränteintäkter | 866 | 1 539 |
| | 41 124 | 32 420 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 2 854 332 | 1 715 923 |
| Ränteswap kostnader | 0 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 3 574 | 2 322 |
| | 2 857 906 | 1 718 245 |

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 201 390 295 | 201 390 295 |
| Anskaffningsvärde mark | 54 060 000 | 54 060 000 |
| Årets försäljning/utrangeringar | -4 553 425 | 0 |
| Omklassificering från pågående nyanläggningar | 47 149 804 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 298 046 674 | 255 450 295 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -47 746 710 | -43 146 137 |
| Årets avskrivningar | -4 367 755 | -4 600 573 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 2 605 097 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -49 509 368 | -47 746 710 |
| Utgående bokfört värde | 248 537 306 | 207 703 585 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 235 962 000 | 235 962 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 713 000 | 1 713 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 137 246 000 | 137 246 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 680 000 | 2 680 000 |
| Summa taxeringsvärde | 377 601 000 | 377 601 000 |
| Not 9 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 591 333 | 615 213 |
| Årets investeringar | 61 640 | -23 880 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 652 973 | 591 333 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -534 692 | -516 446 |
| Årets avskrivningar | -30 574 | -18 246 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -565 266 | -534 692 |
| Bokfört värde | 87 707 | 56 641 |
| Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 42 119 002 | 17 633 563 |
| Årets investeringar | 9 332 422 | 24 485 439 |
| Omklassificering till byggnad | -47 149 804 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 4 301 620 | 42 119 002 |
| Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 500 |
| Not 12 Bostadsrätter | | |
| Lägenhet 3009 | 900 000 | 900 000 |
| | 900 000 | 900 000 |

| Noter | | 2023-08-31 | 2022-08-31 | | | |
|---------------|---|----------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Not 13 | Övriga kortfristiga fordringar | | | | | |
| | Skattekonto | 559 871 | 516 728 | | | |
| | Momsfodran | 17 491 | 0 | | | |
| | | 577 362 | 516 728 | | | |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| | Förutbetalda kostnader | 642 209 | 730 264 | | | |
| | Upplupna intäkter | 18 440 | 54 220 | | | |
| | | 660 649 | 784 483 | | | |
| | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | |
| Not 15 | Kortfristiga placeringar | | | | | |
| | Bunden placering 6 månader HSB Stockholm | 0 | 4 000 000 | | | |
| | | 0 | 4 000 000 | | | |
| Not 16 | Kassa och bank | | | | | |
| | Handelsbanken | 253 614 | 224 864 | | | |
| | | 253 614 | 224 864 | | | |
| Not 17 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| | Länsförsäkringar | 90296692877 | 3,09% | 2025-03-30 | 30 921 372 | 400 000 |
| | Nordea | 39758219871 | 0,54% | 2024-05-22 | 22 000 000 | 800 000 |
| | Nordea | 39758295438 | 4,00% | 2025-10-15 | 8 812 500 | 250 000 |
| | Nordea | 39788929559 | 0,52% | 2023-09-20 | 9 625 000 | 0 |
| | Nordea | 39788929745 | 0,82% | 2023-10-18 | 19 000 000 | 0 |
| | Nordea | 39788940978 | 0,52% | 2023-09-20 | 23 500 000 | 0 |
| | Swedbank | 2955257254 | 3,66% | 2026-03-25 | 36 700 000 | 1 200 000 |
| | | | | | 150 558 872 | 2 650 000 |
| | | | | | | 137 308 872 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 74 583 872 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 161 522 000 | 161 522 000 |
| Not 18 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 75 975 000 | 54 553 224 |
| | | | | | 75 975 000 | 54 553 224 |
| Not 19 | Övriga skulder | | | | | |
| | Depositioner | | | | 24 625 | 24 625 |
| | Momsskuld | | | | 0 | 30 924 |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | | 179 354 | 286 213 |
| | | | | | 203 979 | 341 762 |

| Noter | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---------------------------------|---|------------------|
| Not 20 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | |
| Upplupna räntekostnader | 392 209 | 273 997 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 2 001 842 | 1 931 776 |
| Övriga upplupna kostnader | 364 944 | 511 333 |
| | 2 758 995 | 2 717 106 |

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Alexander Aronsson

.....
Anders Påvall

.....
Bengt Rosén

.....
Fredrik Enholm

.....
Helene Leitner

.....
Madelene Werna

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....

.....

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åbylund, org.nr. 769608-5112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åbylund för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31.

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 augusti 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åbylund för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vlad Ulrich
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Åbylund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ENHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 09:41:05



MADELENE WERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 10:49:46



ANDERS PÅVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 15:56:47



BENGT ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 09:52:29



HELENE LEITNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 13:25:46



ALEXANDER ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-12-19 kl. 10:04:08



VLAD ULRICH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-20 kl. 18:53:14



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 09:49:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Åbylund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VLAD ULRICH

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-12-20 kl. 18:54:21



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-12-21 kl. 09:48:26



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.