

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

Org nr 712400-1996

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, med säte i Stockholms län, Haninge Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Åby 1:41 i Västerhaninge år 1959.

Föreningens fastighet består av tre våningshus och fyra våningshus med totalt 106 bostadsrätter samt 9 lokaler. Den totala boarean är 6341 kvm. Föreningen disponerar 51 garageplatser och 36 parkeringsplatser. Byggnaderna är upphörda 1959 och är belägna på Ringvägen 48-70.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kokvrå
12 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Trygg Hansa). Ansvarsförsäkring för styrelsen samt olycksfallsförsäkring för föreningsmedlemmar ingår.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift, Avgiften är indexbaserad och är 1429 kr per lägenhet år 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 63 077 000 kr, varav byggnadsvärde är 46 057 000 kr och markvärde 17 020 000 kr. Värdeår är 1958.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

M

Teknisk förvaltning och samarbetspartners

AB Energiekonomi	Service av värmeanläggning
Bergfast AB	Utemiljöskötsel
BO, Bostadsrätterna	Medlemskap
Brandbergens Låshörna	Lås och nycklar
Bredbandsbolaget	Bredband
Carl Hansson Rör AB	Vatten och avlopp
Enterna AB Entreprenad	Utförda underhåll enligt underhållsplan
Entema AB Entreprenad	Vitvaror
El-strand AB	El-installationer
HP-rör	Vatten och avlopp
HRB Service AB	Rivning och sanering
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Handelsbanken	Bank
Haninge Kommun	Vatten och avlopp
Maria Ståd	Trappstädning
Nynäs Tak	Takrenoveringar
One:com	Hemsida
PWC	Revision
SRV Återvinning AB	Avfall
Telenor AB	Kabeltv
Trygg Hansa	Försäkring
Trädgård & Plogtjänst AB	Snöröjning
Vattenfall	El och fjärrvärme

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Utförda större underhåll enligt underhållsplan

1991	Balkongerna bytes ut
1996	Badrummen renoverades
1996	Stambyte
1999	Imkanaler i kök
2000	Tak renoverades
2003	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar
2005	Ventilationskontroll och sotning alla lägenheter
2007	Fönsterrenovering, yttersta bågen utbytt till aluminiumprofiler och energiglas monterat
2008	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2008	Fasadrenovering klar
2009	Ny varmvatten- och värmeväxlare till undercentralen
2012	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2014	Utförd och godkänd OVK-besiktning
2015	Utförd takrenovering av samtliga tak
2017	Ny stor tvättmaskin tvättstugan 58
2018	Byte av inkommande kallvattenrör från gatan till undercentral
2018	Mindre tvättmaskin i lilla tvättstugan 58
2018	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar.
2019	Byte av 2 tvättmaskiner i stora tvättstugan Ringvägen 70 och avfuktare i torkrummet.
2020	Byte av vvc ventiler i alla källare

Underhållsplan

Inom en 10-årsperiod måste el, tvättstugor och balkonger besiktigas för att kunna se framtida underhåll/renoverings behov.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 581 kr/kvm boarea per år. Lokalhyror uppgår till 220 kr/kvm per år. P-platserna med el-stolpe kostar 190 kr/mån, p-platser utan el kostar 150 kr/mån, kallgarageplatser kostar 325 kr/mån och varmgarageplatser kostar 500 kr/mån.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 14 939 kr per år enligt föreningens stadgar som minst motsvarar 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Gamla styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Danielsson Elisabet Nyström Christine Jörnung Tony Andersson
-----------	---

Nya styrelsen den 10 juni 2020

Ledamöter	Per Danielsson Elisabet Nyström Christine Jörnung Ordförande Tony Andersson
-----------	--

Suppleant	Kristian Skjefstad
-----------	--------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson

Valberedning

Camilla Andersson	Sammanställande
Henrik Nilsson	
Gunilla Midböe	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte drabbats ekonomiskt av den pågående Corona-pandemin i någon större omfattning. Styrelsen följer dock utvecklingen och bedömer i dagsläget inte att pandemin kommer att få några större konsekvenser för föreningens ekonomi i framtiden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (116) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 11 medlemmar utträtt ur föreningen. Under räkenskapsåret har 10 (10) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 227	4 123	4 132	3 899
Resultat efter finansiella poster	312	-108	381	583
Soliditet (%)	40,0	34,9	33,0	30,7
Årsavgifter per kvm	581	560	560	533
Låneskuld per kvm och bostadsrätt	783	963	1 058	1 075

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

BN

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Överlåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	74 695	2 850 241	-108 156	3 618 230
Disposition av föregående års resultat:			14 939	-123 095	108 156	0
Årets resultat					312 091	312 091
Belopp vid årets utgång	491 450	310 000	89 634	2 727 146	312 091	3 930 321

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 727 146
årets vinst	312 092
	3 039 238

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	14 939
i ny räkning överföres	3 024 299
	3 039 238

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

ms

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 226 778	4 123 036
Övriga rörelseintäkter	3	286 381	282 422
Summa rörelseintäkter		4 513 159	4 405 458
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 988 278	-3 173 889
Övriga externa kostnader	5	-194 969	-275 114
Personalkostnader	6	-381 419	-382 961
Avskrivningar		-576 880	-576 880
Summa rörelsekostnader		-4 141 546	-4 408 844
Rörelseresultat		371 613	-3 386
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 245	2 292
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 766	-107 062
Summa finansiella poster		-59 521	-104 770
Resultat efter finansiella poster		312 092	-108 156
Årets resultat		312 092	-108 156

107

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

7 198 356

7 765 044

Inventarier

8

63 222

73 413

Summa materiella anläggningstillgångar

7 261 578

7 838 457

Summa anläggningstillgångar

7 261 578

7 838 457

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

880 203

600 950

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

200 028

242 850

Summa kortfristiga fordringar

1 080 231

843 800

Kassa och bank

Kassa och bank

1 484 368

1 926 123

Summa kassa och bank

1 484 368

1 926 123

Summa omsättningstillgångar

2 564 599

2 769 923

SUMMA TILLGÅNGAR

9 826 177

10 608 380

MD

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	801 450	801 450
Fond för yttre underhåll	89 634	74 695
Summa bundet eget kapital	891 084	876 145

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 727 146	2 850 241
Årets resultat	312 092	-108 156
Summa fritt eget kapital	3 039 238	2 742 085
Summa eget kapital	3 930 322	3 618 230

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	0	5 988 980
Summa långfristiga skulder		0	5 988 980

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 966 996	120 548
Inre reparationsfond		0	6 855
Leverantörsskulder		158 282	166 581
Skatteskulder		1 588	0
Övriga skulder		87 830	81 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	681 159	626 112
Summa kortfristiga skulder		5 895 855	1 001 170

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 826 177

10 608 380

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 686 241	3 552 780
P-plats och garage	344 035	341 588
Elavgifter	196 502	228 668
	4 226 778	4 123 036

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bredband	278 568	278 568
Andrahandsuthyrning	6 062	3 853
Övriga intäkter	1 750	0
	286 380	282 421

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	35 558	44 440
Kostnader i samband med städdagar	6 905	0
Städkostnader	159 200	121 513
Snöröjning/sandning	20 501	80 622
Serviceavtal	11 736	0
Besiktningsskostnader	25 029	0
Reparationer	112 164	177 133
Planerat underhåll	434 511	517 742
Fastighetsel	313 908	315 191
Uppvärmning	860 486	901 457
Vatten och avlopp	351 652	317 239
Avfallshantering	122 169	98 649
Försäkringskostnader	59 285	46 142
Självrisker	16 734	91 000
Bredband	283 560	295 151
Försäkringsersättningar	-5 648	-6 452

Fastighetsavgift/skatt	174 244	168 732
Förbrukningsmaterial	6 284	5 329
	2 988 278	3 173 888

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kontorsmaterial inkl trycksaker	15 566	11 765
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	500	450
Hemsida	16 100	1 924
Porto	312	342
Kortidsinventarier	4 190	0
Föreningsgemensamma kostnader	6 832	6 906
Revisionsarvode	27 500	29 500
Ekonomisk förvaltning	113 314	173 252
Bankkostnader	0	2 031
Energideklaration	0	16 500
Medlems-/föreningsavgifter	7 790	7 640
Övriga externa tjänster	0	6 721
Övriga poster	2 865	18 083
	194 969	275 114

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	290 000	291 250
Sociala avgifter	91 117	91 510
Övriga sociala kostnader	302	201
	381 419	382 961

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	17 156 901	17 156 901
Mark	1 226 561	1 226 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 383 462	18 383 462
Ingående avskrivningar	-10 618 417	-10 051 728
Årets avskrivningar	-566 689	-566 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 185 106	-10 618 417
Utgående redovisat värde	7 198 356	7 765 045
Taxeringsvärden byggnader	46 057 000	46 057 000
Taxeringsvärden mark	17 020 000	17 020 000
	63 077 000	63 077 000

132

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 295	373 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 295	373 295
Ingående avskrivningar	-299 881	-289 689
Årets avskrivningar	-10 192	-10 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-310 073	-299 881
Utgående redovisat värde	63 222	73 414

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	116 005	112 081
Skattefordran	0	3 924
Avräkningskonto förvaltare	759 199	479 945
Insats SBC	5 000	5 000
	880 204	600 950

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	19 195	20 895
Bredband	44 590	70 170
Ekonomisk förvaltning	26 563	26 563
Medlemsavgifter	7 950	7 790
Avfall	0	5 868
El intäkter från medlemmar Q3	45 156	48 112
El intäkter från medlemmar Q4	56 574	63 452
	200 028	242 850

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,99	2021-06-01	1 506 562	1 521 936
Stadshypotek			0	1 071 126
Stadshypotek	0,99	2021-06-30	1 758 984	1 787 466
Stadshypotek	0,99	2021-06-01	1 701 450	1 729 000
			4 966 996	6 109 528
Kortfristig del av långfristig skuld			-4 966 996	-120 548

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 32 240 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 934 756 kr

PS

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	2 558	4 136
Revision	28 750	29 500
Fastighetsel	35 680	33 084
Fjärrvärme	109 883	115 373
Avfallskostnader	0	393
Städning	10 098	10 098
Prelskatt	14 388	14 388
Förutbetalda avgifter och hyror	468 677	419 140
Övriga upplupna kostnader	11 125	0
	681 159	626 112

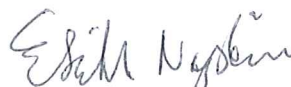
Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000
	13 142 000	13 142 000

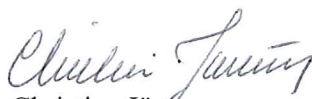
Västerhaninge 2021-05-10



Per Danielsson



Elisabet Nyström



Christine Jörnung



Tony Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, org.nr 712400-1996

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

BR

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

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

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

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 Åbygårdarna för år 2020 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm den 25 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor