



Årsredovisning 2021



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 ombyggnad.

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 kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, med säte i Stockholms län, Haninge Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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 2 stycken trevåningshus och 2 stycken fyrvåningshus med totalt 106 bostadsrätter samt 9 lokaler. Den totala boarean är 6341 kvm. Föreningen disponerar 51 garageplatser och 36 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 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 (Folksam). Ansvarsförsäkring för styrelsen samt olycksfallsförsäkring för föreningsmedlemmar ingår.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift, Avgiften är indexbaserad och är 1459 kr per lägenhet år 2021. 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.

As

Teknisk förvaltning och samarbetspartners

AB Energiekonomi	Service av värmeanläggning
Bergfast AB	Gräsklippning
BO, Bostadsrätterna	Medlemskap
Brandbergens Låshörna	Lås och nycklar
Carl Hansson Rör AB	Vatten och avlopp
El-strand AB	Elinstallationer
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Handelsbanken	Bank
Haninge Kommun	Vatten och avlopp
Maria Ståd	Trappstädning
Nynäs Tak	Takreoveringar
One:com	Hemsida
PWC	Revision
SBAB	Bank
SRV Återvinning AB	Avfall
Telenor AB	Kabel-tv, Bredband, Telefoni
Folksam	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 takreovering 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
2020	Utförd OVK
2021	Utförd radonmätning
2021	Byte av radiatorventiler

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 10 juni 2020 haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 9 juni 2021 är:

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

Suppleant	Daniel Van Heesch
-----------	-------------------

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

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Per Andersson

Valberedning

Camilla Andersson	Sammanställande
Henrik Nilsson	
Gunilla Midbøe	

no

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av radiatorventiler i samtliga lägenheter.

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 116 (117) medlemmar. Under året har 9 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen. Under räkenskapsåret har 7(10) överlåtelse skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 278	4 227	4 123	4 132
Resultat efter finansiella poster	388	312	-108	381
Soliditet (%)	46,0	40,0	34,9	33,0
Årsavgifter per kvm	588	581	560	560
Låneskuld per kvm och bostadsrätt	650	783	963	1 058

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.

PA

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Överlåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	89 634	2 727 146	312 091	3 930 321
Disposition av föregående års resultat:			14 939	297 152	-312 091	0
Årets resultat					388 887	388 887
Belopp vid årets utgång	491 450	310 000	104 573	3 024 298	388 887	4 319 208

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 024 298
årets vinst	388 887
	3 413 185

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	14 939
	3 398 246
	3 413 185

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

MB

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 278 945	4 226 778
Övriga rörelseintäkter	3	296 443	286 381
Summa rörelseintäkter		4 575 388	4 513 159
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 986 899	-2 988 278
Övriga externa kostnader	5	-210 528	-194 969
Personalkostnader	6	-381 117	-381 419
Avskrivningar		-576 880	-576 880
Summa rörelsekostnader		-4 155 424	-4 141 546
Rörelseresultat		419 964	371 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 498	8 245
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 575	-67 766
Summa finansiella poster		-31 077	-59 521
Resultat efter finansiella poster		388 887	312 092
Årets resultat		388 887	312 092

Ps

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 631 667	7 198 356
Inventarier	8	53 031	63 222
Summa materiella anläggningstillgångar		6 684 698	7 261 578
Summa anläggningstillgångar		6 684 698	7 261 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 146 133	880 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	226 563	200 028
Summa kortfristiga fordringar		1 372 696	1 080 231
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 338 866	1 484 368
Summa kassa och bank		1 338 866	1 484 368
Summa omsättningstillgångar		2 711 562	2 564 599
SUMMA TILLGÅNGAR		9 396 260	9 826 177

nr

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		801 450	801 450
Fond för yttre underhåll		104 573	89 634
Summa bundet eget kapital		906 023	891 084
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 024 298	2 727 146
Årets resultat		388 887	312 092
Summa fritt eget kapital		3 413 185	3 039 238
Summa eget kapital		4 319 208	3 930 322
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 391 402	0
Summa långfristiga skulder		3 391 402	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	729 926	4 966 996
Leverantörsskulder		197 144	158 282
Skatteskulder		0	1 588
Övriga skulder		87 830	87 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	670 750	681 159
Summa kortfristiga skulder		1 685 650	5 895 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 396 260	9 826 177

MA

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

	2021	2020
Årsavgifter	3 730 728	3 686 241
P-plats och garage	344 580	344 035
Elavgifter	203 637	196 502
	4 278 945	4 226 778

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Bredband	278 568	278 568
Andrahandsuthyrning	17 874	6 062
Övriga intäkter	0	1 750
	296 442	286 380

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	30 257	35 558
Kostnader i samband med städdagar	6 333	6 905
Städkostnader	124 560	159 200
Snöröjning/sandning	42 975	20 501
Serviceavtal	5 868	11 736
Besiktningkostnader	19 249	25 029
Reparationer	142 477	112 164
Planerat underhåll	426 594	434 511
Fastighetsel	281 635	313 908
Uppvärmning	936 884	860 486
Vatten och avlopp	369 254	351 652
Avfallshantering	114 733	122 169
Försäkringskostnader	58 738	59 285
Självrisker	0	16 734
Bredband	279 126	283 560
Försäkringsersättningar	-11 125	-5 648

Fastighetsavgift/skatt	154 654	174 244
Förbrukningsmaterial	4 687	6 284
	2 986 899	2 988 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Kontorsmaterial inkl trycksaker	12 728	15 566
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	1 948	500
Hemsida	4 034	16 100
Porto	383	312
Kortidsinventarier	19 839	4 190
Föreningsgemensamma kostnader	4 762	6 832
Revisionsarvode	29 500	27 500
Ekonomisk förvaltning	110 215	113 314
Juridisk konsultation	16 806	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 950	7 790
Övriga poster	2 363	2 865
	210 528	194 969

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	290 000	290 000
Sociala avgifter	91 117	91 117
Övriga sociala kostnader	0	302
	381 117	381 419

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-11 185 106	-10 618 417
Årets avskrivningar	-566 689	-566 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 751 795	-11 185 106
Utgående redovisat värde	6 631 667	7 198 356
Taxeringsvärden byggnader	46 057 000	46 057 000
Taxeringsvärden mark	17 020 000	17 020 000
	63 077 000	63 077 000

Po

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 295	373 295
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 295	373 295
Ingående avskrivningar	-310 072	-299 880
Årets avskrivningar	-10 192	-10 192
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 264	-310 072
Utgående redovisat värde	53 031	63 223

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	116 005	116 005
Skattefordran	20 926	0
Avräkningskonto förvaltare	1 003 917	759 199
Insats SBC	5 000	5 000
Övrigt	284	0
1 146 132	880 204	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	19 771	19 195
Bredband	70 811	44 590
Ekonomisk förvaltning	27 625	26 563
Medlemsavgifter	8 030	7 950
El intäkter från medlemmar Q3	45 102	45 156
El intäkter från medlemmar Q4	55 224	56 574
226 563	200 028	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,55	2022-06-01	695 498	1 506 562
Stadshypotek	0,63	2023-06-30	1 741 394	1 758 984
Stadshypotek	0,59	2023-06-30	1 684 436	1 701 450
			4 121 328	4 966 996
Kortfristig del av långfristig skuld			-729 926	-4 966 996

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: 34 428 kr

Lån som förfaller inom ett år: 695 498 kr

mo

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	1 163	2 558
Revision	29 250	28 750
Fastighetsel	34 182	35 680
Fjärrvärme	142 588	109 883
Städning	10 380	10 098
Prelskatt	14 764	14 388
Förutbetalda avgifter och hyror	432 637	468 677
Övriga upplupna kostnader	5 786	11 125
	670 750	681 159

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000
	13 142 000	13 142 000

Västerhaninge 2022-05-09


Per Danielsson


Elisabet Nyström


Christine Jörnung


Tony Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 25 maj 2022.*

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 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

MB

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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor