

# ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**

Org.nr. 712400-1996



Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	18

# Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

Org.nr. 712400-1996

## Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningen finns nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Avsättningar** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida reparationer av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**Balansräkningen** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**Föreningens reparationsfond** är en fond som föreningen enligt stadgarna gör avsättning till årligen. Denna fond ska resultatmässigt täcka framtida reparationer i föreningen.

**Förvaltningsberättelsen** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Omsättningstillgångar** är andra tillgångar än anläggningstillgångar – det vill säga för kortvarigt bruk.

**Resultaträkningen** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**Ställda pant** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**Upplupna intäkter** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**Upplupna kostnader** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen

PR  
EW.  
TA  
EJ

# Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

Org.nr. 712400-1996

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna är en ekonomisk förening vars huvudändamål är att på obegränsad tid upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar.

Bostadsrättsföreningens säte är Stockholm, Haninge.

**GAMMAL STYRELSE** har under perioden 2018-01-01 - 2018-06-13 utgjorts av:

Per Danielsson, ledamot  
Elisabet Nyström, ledamot  
Christine Jörnung, ledamot  
Tony Andersson, ledamot  
Peder Eriksson, ledamot  
Martin Henriksson, suppleant  
Samuli Rantala, suppleant

**NY STYRELSE** valdes in på föreningsstämman 2018-06-13 den består av:

Per Danielsson, ledamot  
Elisabet Nyström, ledamot  
Christine Jörnung, ledamot  
Tony Andersson, ledamot  
Peder Eriksson, ledamot

#### REVISOR

Per Andersson, PWC 2018-01-01 - 2018-12-31

#### VALBEREDNING

Kamilla Andersson (sammanställande), Ulrica Handler och Henrik Nilsson har sedan föreningsstämman 2018-06-13 utgjort valberedningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13

På ordinarie föreningsstämma 2018-06-13 togs andra beslutet av två i fråga om stadgeändring.

Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden och en budgetkonferens under året.

3 nummer av Medlemskontakt med information till medlemmarna har delats ut under året.

#### ÖVERLÅTELSE

Under räkenskapsåret har 8st överlåtelser skett.

#### MEDLEMMAR

Föreningen hade per 2018-12-31 114 medlemmar fördelat på 106 bostadsrätter.

BA  
EW  
PL  
TA

**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
**Org.nr. 712400-1996**

**FASTIGHETER**

Föreningen äger fastigheten Åby 1:41 i Västerhaninge.  
Fastighetens taxeringsvärde totalt 49 348 000 kronor.  
Byggnader, Bostäder = 34 000 000 kronor  
Byggnader, lokaler = 1 015 000 kronor  
Mark, Bostäder = 13 400 000 kronor  
Mark, Lokaler = 933 000 kronor

Fastigheten var fullvärdes försäkrad under 2018 hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Trygg Hansa). Styrelseförsäkring samt olycksfallsförsäkring för föreningsmedlemmar ingår.

Fastigheten är bebyggd med 2st 3-våningshus och 2st 4-våningshus innehållande 106 lägenheter, 9 lokaler, 51 garage och 36 p-platser.

Byggnaderna är uppförda 1959 och är belägna på Ringvägen 48-70.

Antal lägenheter 106  
8st ett rum och kokvrå  
12st ett rum och kök  
45st två rum och kök  
32st tre rum och kök  
9st fyra rum och kök  
Total bostadsyta 6341 kvm

Antal lokaler  
9st lokaler

Antal garage  
31st varmgarage  
20st kallgarage

Antal p-platser med Elstolpe  
14st p-platser med Elstolpe

Antal p-platser utan Elstolpe  
22st p-platser utan Elstolpe

**ARVODEN**

Styrelsearvoden och mötesarvoden för året, 263 890 kronor.

**FINANSIERING**

Föreningen hade 2018-12-31 följande långfristiga lån hos Stadshypotek:

	Ränta	Belopp	Bundet till
Stadshypotek	1,20	1 537 464	2019-06-01
Stadshypotek	1,62	1 767 000	2020-06-01
Stadshypotek	1,15	492 948	2019-01-30
Stadshypotek	1,87	1 826 750	2020-06-30
Stadshypotek	1,20	1 084 747	2019-09-01

Under året har 109 036 kronor amorterats. Amortering under nästkommande år beräknas minst till 596 904 kronor.

BA  
TA  
RU  
EV  
EJ

## **FASTIGHETSSKÖTSEL OCH SAMARBETSPARTNERS**

Våra största samarbetspartners har under året varit:

AB Energiekonomi  
Bergfast AB  
BDO Mälardalen AB  
BO, Bostadsrätterna  
Brandbergens Låshörna  
Bredbandsbolaget  
Carl Hansson Rör AB  
El-strand AB  
Handelsbanken  
Hanvedens Entreprenad  
Haninge Kommun  
HP-rör  
Maria Ståd  
MASAB  
Nynäs Tak  
Nordea  
PWC  
SRV Återvinning AB  
Swedbank  
Söderkyl  
Trygg Hansa  
Vattenfall

**Kostnaderna redovisas i resultat/balansrapporten.**

### **MEDLEMSKAP**

BO, Bostadsrätterna

### **UTBILDNING**

Styrelsen har kompetensutvecklats genom:

Budgetkonferens för 2018 års budget genomfördes 2018-12-01

### **MEDLEMSVÅRD/AKTIVITETER**

Vår- och höststädning

Medlemslokalen har utnyttjats av medlemmar både dagtid och för övernattnig.

Medlemskontakt utkommit med tre nummer under året.

Information har också skett genom utdelning i brevlådorna och anslag i portarna.

Onsdagsöppet kontoret för våra medlemmar kl 19.00-19.30

### **GEMENSAM EL OCH BREDBAND**

Vattenfall levererar el till fast pris på kWh under perioden 2018-01-01—2018-12-31. Varje kvartal läser styrelsen av varje elmätare som hör till resp lägenhet. Därefter faktureras varje lägenhet efter sin egen faktiska förbrukning. Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget/Telenor.

### **EKONOMISK FÖRVALTNING**

Styrelsen beslutade att ingå ett avtal med Fastum, om att sköta föreningens ekonomiska förvaltning fr om 2019-01-01.

BO  
TA  
GN.  
Ru  
EJ



### UTFÖRDA STÖRRE REPARATIONER ENLIGT LÅNGTIDSPLAN

1991	Balkongerna byttes ut
1996	Badrummen renoverades
1996	Stambyte
1999	Imkanaler i kök (detta innebär att det är tillåtet med köksfläkt om kallrasskyddet borttages men kolfilterfläkt rekommenderas)
2000	Tak renoverades
2003	Stampsplning 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 lgh A07 och B33.
2008	Fasadrenovering klar
2009	Ny varmvatten- och värmepump till undercentralen
2012	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar lgh A07 och B33.
2014	Utförd och godkänd OVK besiktning
2015	Utförd takrenovering av samtliga tak
2017	Stor tvättmaskin tvättstugan 58
2018	Byte av inkommande kallvattenrör från gatan till undercentral
2018	Mindre tvättmaskin i lilla tvättstugan 58

### FRAMTIDA STÖRRE REPARATIONER/UNDERHÅLL ENLIGT LÅNGTIDSPLAN

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

### AVGIFTER ÅR 2018

Avgifterna höjdes från 533 kr kvm/år till 560 kr kvm/år. Hyresobjekten, lokalerna kostade 2018, 220 kr kvm/år. P-platserna med el-stolpe kostar 190 kr/mån, p-platserna utan el kostar 150 kr/mån, kallgaragen kostar 325 kr/mån och varmgaragen kostar 500 kr/mån.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 132 232	3 899 105	3 908 676	3 882 836
Resultat efter finansiella poster	380 772	583 309	500 768	-1 260 743
Soliditet (%)	33,04	30,68	24,32	19,22
Årsavgift per kvm	560	533	533	533
Låneskuld per kvm och bostadsrätt	1058	1075	1232	1378

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	44 817	0	2 499 347
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			14 939		-14 939
Årets resultat					380 772
Belopp vid årets utgång	491 450	310 000	59 756	0	2 865 180

TA  
EW  
RC  
EJ

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 484 408
Årets resultat	<u>380 772</u>
	2 865 180
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	2 850 241
Avsättning reparationsfond	<u>14 939</u>
	2 865 180

Avsättning till föreningens reparationsfond ska enligt stadgarna göras med ett belopp som minst motsvarar 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

### SLUTORD

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

BA  
EN  
TA  
EJ

**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

**RESULTATRÄKNING**

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 132 232	3 899 105
Överlåtelseavgift och övriga rörelseintäkter		10 483	18 089
Förseningsavgift, pantsättning, andrahandsavgift och bredband		296 857	308 440
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 439 572</b>	<b>4 225 634</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Taxebundna kostnader	3	-1 627 815	-1 596 542
Fastighetsskötsel, reparationer, städning och övriga driftskostnader	4	-1 241 591	-823 129
Övriga externa kostnader	5	-163 253	-179 412
Administrativa kostnader	6	-347 678	-355 257
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-576 880	-575 643
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 957 217</b>	<b>-3 529 983</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>482 355</b>	<b>695 651</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		286	341
Räntekostnader		-101 869	-112 683
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 583</b>	<b>-112 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>380 772</b>	<b>583 309</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>380 772</b>	<b>583 309</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>380 772</b>	<b>583 309</b>

M  
TA  
EN.  
Re  
cy



**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

**BALANSRÄKNING**

2018-12-31

2017-12-31

Not

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

7 8 331 733

8 898 422

Inventarier

8 83 604

57 492

**Summa materiella anläggningstillgångar**

8 415 337

8 955 914

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9 798

798

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

798

798

**Summa anläggningstillgångar**

8 416 135

8 956 712

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

537 771

216 653

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

121 178

94 126

**Summa kortfristiga fordringar**

658 949

310 779

**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 202 396

1 637 013

**Summa kassa och bank**

2 202 396

1 637 013

**Summa omsättningstillgångar**

2 861 345

1 947 792

**SUMMA TILLGÅNGAR**

11 277 480

10 904 504

PD  
TA  
EN  
GJ

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser, upplåtelseavgifter	801 450	801 450
Fond för yttre underhåll	59 756	44 817
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>861 206</b>	<b>846 267</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 484 408	1 916 039
Årets resultat	380 772	583 309
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 865 180</b>	<b>2 499 348</b>

<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 726 386</b>	<b>3 345 615</b>
---------------------------	------------------	------------------

#### Avsättningar

Medlemmarnas reparationsfond	10	6 855	8 090
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 855</b>	<b>8 090</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	6 588 361	6 697 397
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 588 361</b>	<b>6 697 397</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	120 548	120 548
Leverantörsskulder	169 983	112 168
Skatteskulder	2 934	0
Övriga skulder	37 936	40 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	624 477	580 659
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>955 878</b>	<b>853 402</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>11 277 480</b>	<b>10 904 504</b>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

00  
TA  
EN  
EJ

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar* Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
Inventarier	5

För tillgångar stambyte, fasader och värmepump aktiverade innan övergång till BFNAR 2009:1 gäller avskrivning 25 år.

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Årsavgifter	3 552 780	3 381 828
Hyror	352 968	283 513
El	226 484	233 763
	<hr/> 4 132 232	<hr/> 3 899 104

### Not 3 Taxebundna kostnader

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Elkostnader	94 412	86 418
Elkostnader avseende medlemmar	226 484	235 800
Värmekostnader	937 986	929 335
Kostnader vatten och avlopp	273 721	261 702
Sophämtning	95 212	83 286
	<hr/> 1 627 815	<hr/> 1 596 541

HA  
TA  
EK  
RE  
EJ

**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

<b>Not 4 Fastighetsskötsel, reparationer, städning och övriga driftskostnader</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel	103 538	50 758
Städning	121 176	135 662
Förbrukningsmaterial	11 937	1 470
Reparationer och underhåll byggnad	494 755	123 200
Försäkring	51 897	48 901
Datakommunikation	297 086	304 267
Fastighetsskatt	161 202	158 870
	<hr/> 1 241 591	<hr/> 823 128

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Kontorsmaterial inkl. trycksaker	7 675	10 560
Postbefordran	636	932
Korttidsinventarier	15 293	2 425
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	12 577	17 833
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Avgift till organisationer	7 490	7 490
Redovisningstjänster	89 197	97 221
Konsultarvoden	0	7 500
Revisionsarvode	29 935	35 000
	<hr/> 163 253	<hr/> 179 411

<b>Not 6 Administrativa kostnader</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ersättning styrelse	263 890	268 451
Sociala avgifter	82 915	84 346
Övriga sociala kostnader	873	2 460
	<hr/> 347 678	<hr/> 355 257

BA  
EN.  
TA  
R  
E

## Noter till balansräkningen

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	18 383 462	18 383 462
Utgående anskaffningsvärden	18 383 462	18 383 462
Ingående avskrivningar	-9 485 040	-8 918 351
Årets avskrivningar fasader	-207 500	-207 500
Årets avskrivning stambyte, värmepump	-259 596	-259 596
Årets avskrivningar fastighet	-99 593	-99 593
Utgående avskrivningar	-10 051 729	-9 485 040
Redovisat värde	8 331 733	8 898 422
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	14 333 000	14 333 000
Byggnader	35 015 000	35 015 000
	49 348 000	49 348 000

Avskrivning förbättringar och fasader avser tillgångar stambyte, fasader och värmepump aktiverade innan övergång till BFNAR 2009:1, avskrivning 25 år.  
I planenligt restvärde ingår mark med 1 226 561 kr

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	336 992	336 992
Inköp	36 303	0
Utgående anskaffningsvärden	373 295	336 992
Ingående avskrivningar	-279 499	-270 546
Årets avskrivningar	-10 192	-8 953
Utgående avskrivningar	-289 691	-279 499
Redovisat värde	83 604	57 493

<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	798	798
Utgående anskaffningsvärden	798	798
Redovisat värde	798	798

22 st aktier Swedbank AK A

008  
E.V.  
TA  
CJ



**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

<b>Not 10 Medlemmarnas reparationsfond</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inre reparationsfond	6 855	8 090
	<u>6 855</u>	<u>8 090</u>

<b>Not 11 Långfristiga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förfaller mellan 2 och 5 år	482 192	482 192
Förfaller senare än 5 år	6 106 169	6 215 205
	<u>6 588 361</u>	<u>6 697 397</u>

**Not 12 Kreditinstitut**

<b>Kreditinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Dag villkors- ändring</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Stadshypotek	1,20	2019-06-01	1 537 464	1 553 152
Stadshypotek	1,62	2020-06-01	1 767 000	1 805 000
Stadshypotek	1,15	2019-01-30	492 948	498 028
Stadshypotek	1,87	2020-06-30	1 826 750	1 866 034
Stadshypotek	1,20	2019-09-01	1 084 747	1 095 731
Kortfristig del av lån			-120 548	-120 548
			<u>6 588 361</u>	<u>6 697 397</u>

<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TA", "Ev.", and "Qu".*

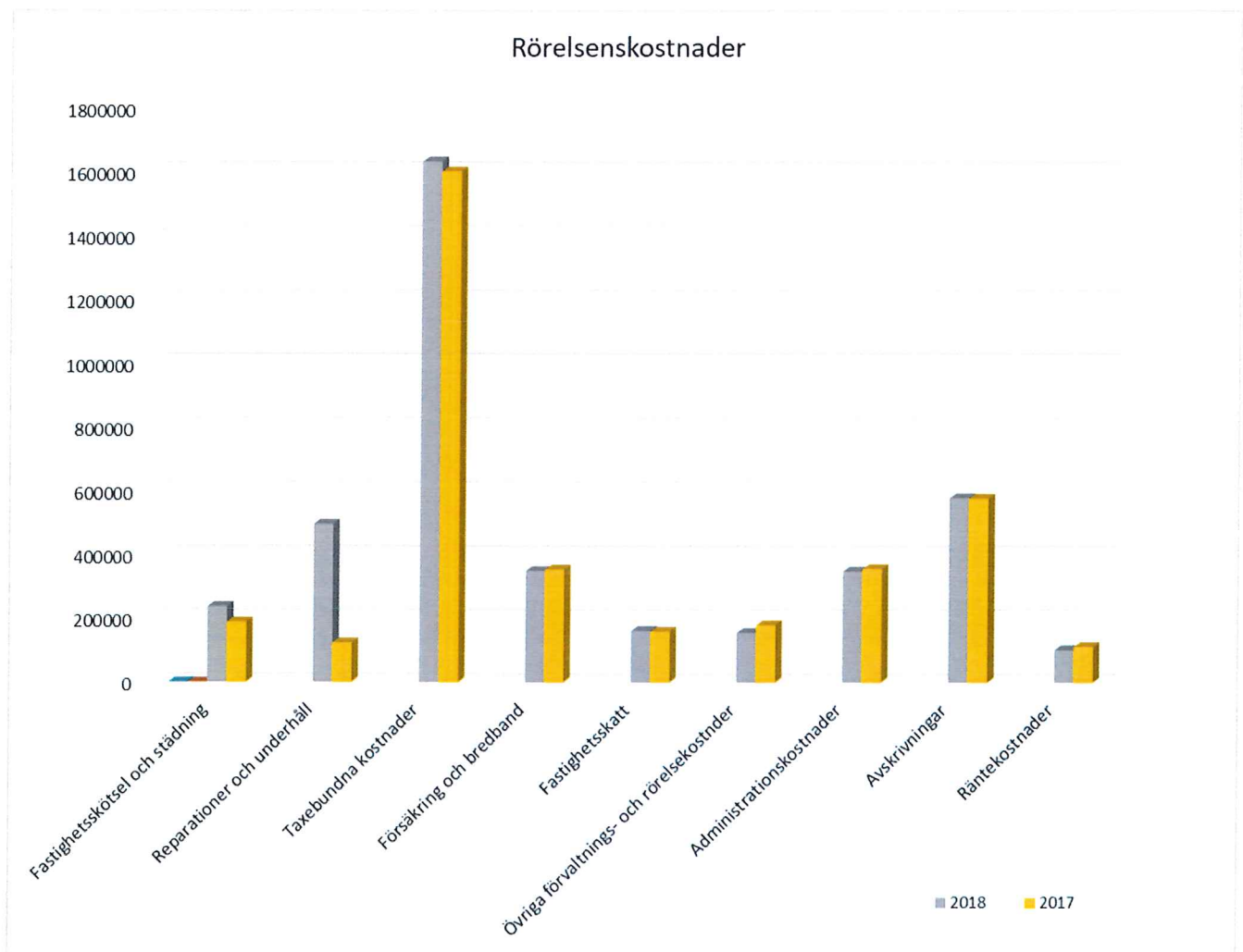
**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

**Not 14 Stapeldiagram över rörelsens kostnader**

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsskötsel och städning	236 651	187 891
Reparationer och underhåll	494 755	123 200
Taxebundna kostnader	1 627 815	1 596 542
Övriga driftskostnader	348 983	353 168
Fastighetsskatt	161 202	158 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	155 613	179 412
Administrationskostnader	347 678	355 257
Avskrivningar	576 880	575 643
Räntekostnader	101 869	112 603
	<u>4 051 446</u>	<u>3 642 586</u>



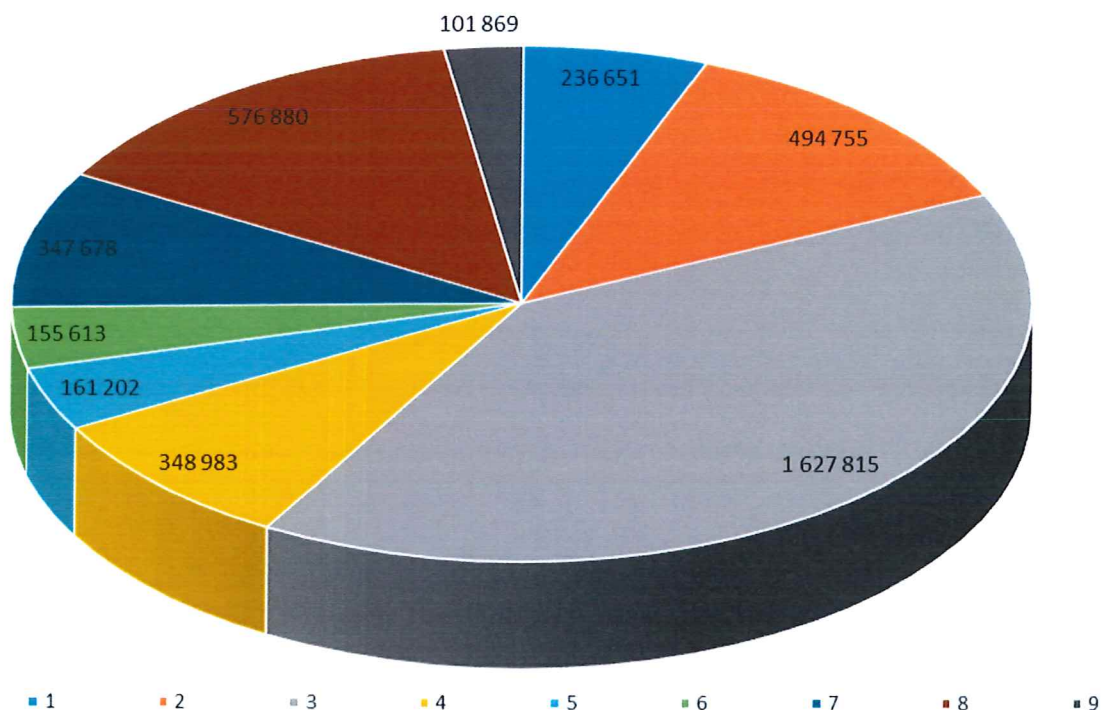
*Handwritten signatures and initials:*  
 TA  
 EW.  
 RW  
 EJ

**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

**Not 15 Fördelning rörelsens kostnader**

		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel och städning	1	236 651	187 891
Reparationer och underhåll	2	494 755	123 200
Taxebundna kostnader	3	1 627 815	1 596 542
Övriga driftskostnader	4	348 983	353 168
Fastighetsskatt	5	161 202	158 870
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	155 613	179 412
Administrationskostnader	7	347 678	355 257
Avskrivningar	8	576 880	575 643
Räntekostnader	9	101 869	112 603
		<u>4 051 446</u>	<u>3 642 586</u>

Rörelsens kostnader



*Handwritten signatures and initials:*  
TA  
EW.  
RW  
ES

**Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna**  
Org.nr. 712400-1996

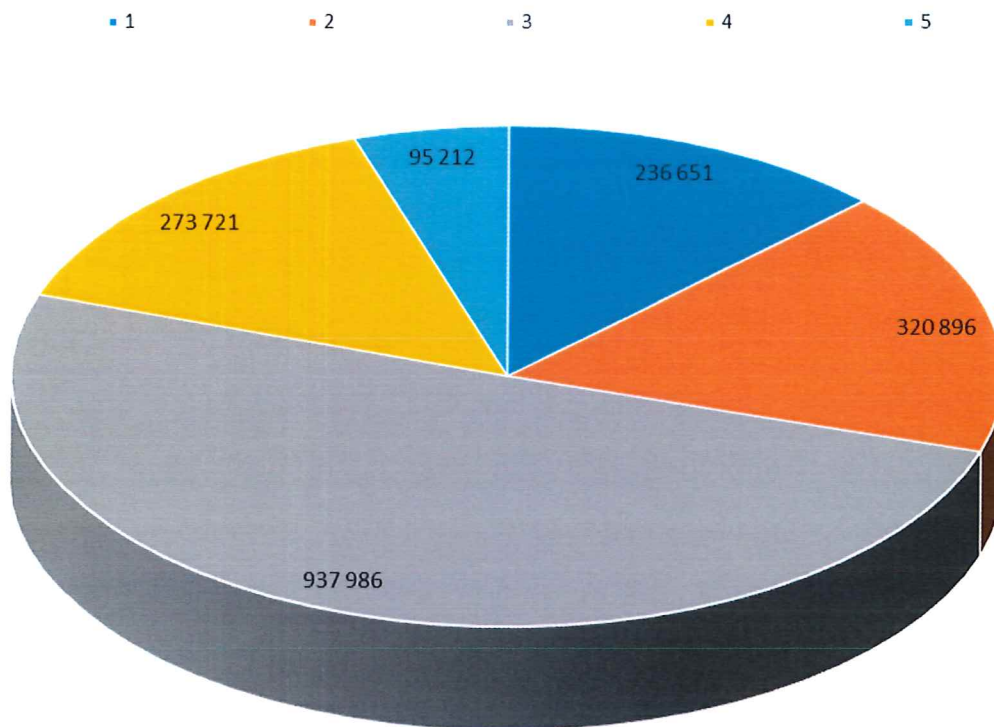
**Not 16 Driftskostnader**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Fastighetsskötsel och städning	1	236 651	187 891
Elkostnader	2	320 896	322 219
Värmekostnader	3	937 986	929 335
Kostnader vatten och avlopp	4	273 721	261 702
Sophämtning	5	95 212	83 286
		<hr/>	<hr/>
		1 864 466	1 784 433

Driftskostnader



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'TA', 'EN', and 'CY'.

## Övriga noter

### Not 17 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

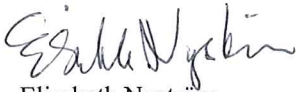
Västerhaninge 2019-05-02



Per Danielsson



Christine Jörnung



Elisabeth Nystrom



Tony Andersson



Peder Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2019-05-10

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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 på fel.

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.

#### *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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 2018 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.

PO

### ***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 10 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor