



# Årsredovisning 2022



## Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

Org nr 712400-1996

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 2022. 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 1519 kr per lägenhet år 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 78 650 000 kr, varav byggnadsvärde är 55 502 000 kr och markvärde 23 148 000 kr. Värdeår är 1958.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### 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            |
| Mickes Fönsterputs & städ | Trappstädning                |
| Nynäs Tak                 | Takrenoveringar              |
| 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 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   |
| 2020 | Utförd OVK  |
| 2021 | Utförd radonmätning   |
| 2021 | Byte av radiatorventiler  |
| 2022 | Byte av spillvattenrör i källaren. Ringv 48 (12 meter)                                  |
| 2022 | Stamspolning samtliga avloppsstammar kök och badrum samt filmning av avloppsstammar     |

### Underhållsplan

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

### 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 588 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 9 juni 2021 haft följande sammansättning:

|           |  |
|-----------|--|
| Ledamöter | Per Danielsson<br>Elisabet Nyström<br>Christine Jörnung Ordförande<br>Tony Andersson |
|-----------|--|

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

Styrelsens sammansättning efter ordinarie föreningsstämma 15 juni 2022 är:

|           |  |
|-----------|--|
| Ledamöter | Birgitta Andersson<br>Laban Thim<br>Christine Jörnung Ordförande<br>Tony Andersson |
|-----------|--|

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Suppleant | Marco Wester<br>Patrik Hoffman |
|-----------|--------------------------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 17 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Per Andersson

### Valberedning

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Camilla Andersson | Sammanställande |
| Henrik Nilsson    |                 |
| Gunilla Midböe    |                 |

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Stamspolning i alla lägenheter och huvudledningarna och filmat rören  
Bytt 12 meter spillvattenrör källargång 48-50

Vad som är planerat att göras 2023:

Besikta balkongerna

Stamspolning huvudledningarna

Analys/statusbesiktning av spillvattenrör/avloppsrör i alla  
källargångarna.

Ny underhållsplan skall göras.

Föreningen har en god ekonomi och ser över alla utgifter och avtal regelbundet. Underhållskostnaderna kommer att öka under de närmaste åren och därför beslutade styrelsen att redan nu öka avgifterna med 5% from 1 januari 2023.

### **Medlemsinformation**

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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 4 633       | 4 278       | 4 227       | 4 123       |
| Resultat efter finansiella poster | 263         | 388         | 312         | -108        |
| Soliditet (%)                     | 50,0        | 46,0        | 40,0        | 34,9        |
| Årsavgifter per kvm               | 588         | 588         | 581         | 560         |
| Låneskuld per kvm och bostadsrätt | 535         | 650         | 783         | 963         |

#### 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.

### Förändringar i eget kapital

|   | Inbetalda<br>insatser | Överlåtelse<br>avgift | Yttre<br>fond  | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 491 450               | 310 000               | 104 573        | 3 024 298              | 388 887           | <b>4 319 208</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                       | 14 939         | 373 948                | -388 887          | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                       |                       |                |                        | 262 832           | <b>262 832</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>491 450</b>        | <b>310 000</b>        | <b>119 512</b> | <b>3 398 246</b>       | <b>262 832</b>    | <b>4 582 040</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 3 398 246        |
| årets vinst      | 262 832          |
|                  | <b>3 661 078</b> |

|   |                  |
|---|------------------|
| disponeras så att<br>reservering fond för yttre underhåll<br>i ny räkning överföres | 14 939           |
|   | 3 646 139        |
|   | <b>3 661 078</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 4 633 164          | 4 557 513          |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | 34 041             | 17 875             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>4 667 205</b>   | <b>4 575 388</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                  | 4          | -3 128 718         | -2 986 899         |
| Övriga externa kostnader                         | 5          | -299 582           | -210 528           |
| Personalkostnader                                | 6          | -385 626           | -381 117           |
| Avskrivningar                                    |            | -576 880           | -576 880           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-4 390 806</b>  | <b>-4 155 424</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>276 399</b>     | <b>419 964</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 8 935              | 4 498              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -22 502            | -35 575            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-13 567</b>     | <b>-31 077</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>262 832</b>     | <b>388 887</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>262 832</b>     | <b>388 887</b>     |



| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 7          | 6 064 978         | 6 631 667         |
| Inventarier                                   | 8          | 42 840            | 53 031            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>6 107 818</b>  | <b>6 684 698</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>6 107 818</b>  | <b>6 684 698</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 9          | 1 252 512         | 1 146 133         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10         | 263 704           | 226 563           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 516 216</b>  | <b>1 372 696</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 347 801         | 1 338 866         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 347 801</b>  | <b>1 338 866</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>2 864 017</b>  | <b>2 711 562</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>8 971 835</b>  | <b>9 396 260</b>  |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 801 450           | 801 450           |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 119 512           | 104 573           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>920 962</b>    | <b>906 023</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 3 398 246         | 3 024 298         |
| Årets resultat                               |            | 262 832           | 388 887           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>3 661 078</b>  | <b>3 413 185</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>4 582 040</b>  | <b>4 319 208</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 11         | 0                 | 3 391 402         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>0</b>          | <b>3 391 402</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11         | 3 391 402         | 729 926           |
| Leverantörsskulder                           |            | 282 592           | 197 144           |
| Övriga skulder                               |            | 87 012            | 87 830            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12         | 628 789           | 670 750           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>4 389 795</b>  | <b>1 685 650</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>8 971 835</b>  | <b>9 396 260</b>  |

## 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

|                    | 2022             | 2021             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 3 730 728        | 3 730 728        |
| P-plats och garage | 345 476          | 344 580          |
| Elavgifter         | 278 392          | 203 637          |
| Bredband           | 278 568          | 278 568          |
|                    | <b>4 633 164</b> | <b>4 557 513</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                     | 2022          | 2021          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Andrahandsuthyrning | 21 546        | 17 874        |
| Övriga intäkter     | 12 495        | 0             |
|                     | <b>34 041</b> | <b>17 874</b> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2022    | 2021    |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Trädgårdsskötsel                  | 17 712  | 30 257  |
| Kostnader i samband med städdagar | 10 579  | 6 333   |
| Städkostnader                     | 127 219 | 124 560 |
| Snöröjning/sandning               | 63 831  | 42 975  |
| Serviceavtal                      | 7 843   | 5 868   |
| Besiktningkostnader               | 8 986   | 19 249  |
| Reparationer                      | 257 806 | 142 477 |
| Planerat underhåll                | 396 621 | 426 594 |
| Fastighetsel                      | 278 718 | 281 635 |
| Uppvärmning                       | 860 625 | 936 884 |
| Vatten och avlopp                 | 442 947 | 369 254 |
| Avfallshantering                  | 109 618 | 114 733 |
| Försäkringskostnader              | 62 082  | 58 738  |
| Bredband                          | 283 244 | 279 126 |
| Systematiskt brandskyddsarbete    | 4 400   | 0       |
| Försäkringsersättningar           | 0       | -11 125 |

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsavgift/skatt | 187 514          | 154 654          |
| Förbrukningsmaterial   | 8 973            | 4 687            |
|                        | <b>3 128 718</b> | <b>2 986 899</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| Kontorsmaterial inkl trycksaker           | 13 025         | 12 728         |
| Tidningar, tidskrifter och facklitteratur | 689            | 1 948          |
| Hemsida                                   | 4 046          | 4 034          |
| Porto                                     | 571            | 383            |
| Inventarier                               | 8 938          | 19 839         |
| Föreningsgemensamma kostnader             | 5 328          | 4 762          |
| Revisionsarvode                           | 33 125         | 29 500         |
| Ekonomisk förvaltning                     | 115 273        | 110 215        |
| Bankkostnader                             | 525            | 0              |
| Juridisk konsultation                     | 75 780         | 16 806         |
| Medlems-/föreningsavgifter                | 8 030          | 7 950          |
| Övriga poster                             | 34 252         | 2 363          |
|   | <b>299 582</b> | <b>210 528</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                          | 2022           | 2021           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode           | 290 000        | 290 000        |
| Sociala avgifter         | 90 048         | 91 117         |
| Övriga sociala kostnader | 5 578          | 0              |
|                          | <b>385 626</b> | <b>381 117</b> |

#### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Byggnad   | 17 185 601         | 17 185 601         |
| Mark  | 1 226 561          | 1 226 561          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 412 162</b>  | <b>18 412 162</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 780 495        | -11 213 806        |
| Årets avskrivningar                             | -566 689           | -566 689           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 347 184</b> | <b>-11 780 495</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 064 978</b>   | <b>6 631 667</b>   |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 55 502 000         | 46 057 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 148 000         | 17 020 000         |
|   | <b>78 650 000</b>  | <b>63 077 000</b>  |

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 373 295         | 373 295         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>373 295</b>  | <b>373 295</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -320 263        | -310 071        |
| Årets avskrivningar                             | -10 192         | -10 192         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-330 455</b> | <b>-320 263</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>42 840</b>   | <b>53 032</b>   |

### Not 9 Övriga fordringar

|                            | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                | 26 588           | 116 005          |
| Skattefordran              | 3 894            | 20 926           |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 213 735        | 1 003 917        |
| Insats SBC                 | 5 000            | 5 000            |
| Övrigt                     | 3 295            | 284              |
|                            | <b>1 252 512</b> | <b>1 146 132</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkring                    | 21 155         | 19 771         |
| Bredband                      | 78 495         | 70 811         |
| Ekonomisk förvaltning         | 28 313         | 27 625         |
| Medlemsavgifter               | 8 150          | 8 030          |
| El intäkter från medlemmar Q3 | 56 627         | 45 102         |
| El intäkter från medlemmar Q4 | 70 964         | 55 224         |
|                               | <b>263 704</b> | <b>226 563</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                               | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2022-12-31 | Lånebelopp<br>2021-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                            | 0,55           | 2022-06-01                | 0                        | 695 498                  |
| Stadshypotek                            | 0,63           | 2023-06-30                | 1 723 894                | 1 741 394                |
| Stadshypotek                            | 0,59           | 2023-06-30                | 1 667 508                | 1 684 436                |
|   |                |                           | <b>3 391 402</b>         | <b>4 121 328</b>         |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -3 391 402               | -729 926                 |

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; 3 391 402 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 793            | 1 163          |
| Revision                        | 32 000         | 29 250         |
| Fastighetsel                    | 35 487         | 34 182         |
| Fjärrvärme                      | 123 498        | 142 588        |
| Städning                        | 0              | 10 380         |
| Prelskatt                       | 15 972         | 14 764         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 375 625        | 432 637        |
| Reparationer                    | 3 188          | 0              |
| Föreningsgemensamma aktiviteter | 2 000          | 0              |
| Snöröjning                      | 7 939          | 0              |
| Avfall                          | 27 088         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader       | 5 199          | 5 786          |
|                                 | <b>628 789</b> | <b>670 750</b> |

### Not 13 Ställda säkerheter

|                        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 13 142 000        | 13 142 000        |
|                        | <b>13 142 000</b> | <b>13 142 000</b> |

Västerhaninge den dag som framgår av min elektroniska signatur

Birgitta Andersson

Laban Thim

Christine Jörnung

Tony Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats . den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur






fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2022\_Brf\_Åbygårdarna.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-26 19:59:32

Dokumentet är undertecknat av:

---

|   |                     |
|---|---------------------|
|  Christine Jörnung (19600903XXXX) Styrelsemedlem  | 2023-05-25 10:31:27 |
|  Birgitta Andersson (19610720XXXX) Styrelsemedlem | 2023-05-25 16:53:24 |
|  LABAN THIM (19990507XXXX) Styrelsemedlem         | 2023-05-25 10:39:42 |
|  PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor   | 2023-05-26 19:59:32 |
|  TONY ANDERSSON (19651021XXXX) Styrelsemedlem     | 2023-05-26 17:26:00 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2022\_Brf\_Åbygårdarna.pdf (295246 byte)

48F8FFF20DA7B81BBD2A256BF207CF6CAC23C0B7CC573A4AFB50E62FDA1F51825A3A936EE7E56D6713F7  
8DBB8DB7FE95335277F05F99B65D8A7E1F98DBCFCFFA

<https://esign.summera.support/verify>

# 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 2022.

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 2022 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 2022 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-05-26 20:01:33

Dokumentet är undertecknat av:

 PER ARNE IVAR ANDERSSON (19680831XXXX) Revisor

2023-05-26 20:01:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (139354 byte)

85F0C08A1044BD73A2B0CA4EDBD4E97E86F0DFDD3A5CDB2E11FE6F7CACA783ADF052D45D507EC528C928  
9916647CC18C92869B100C674B7EF4231F2242E0B92C

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

