



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åby-Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Katrin Brandberg	Ordförande
Martin Johansson	Vice ordförande
Ann-Sofie Lindkvist	Ledamot
Dennis Jansson	Suppleant
Göran Söderqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Feldtenborn	Ordinarie Extern	ABC Revision
--------------------	------------------	--------------

Valberedning

Kerstin Alner
Jeanette Murén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-09.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-18. Extra stämma med anledning av förslag från styrelsen om solceller.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna-Åby 1:128	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:130	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:133	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:135	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:142	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:143	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:134	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:137	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:140	1981	Vallentuna
Med flera		

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1981 - 1983 och består av 32 flerbostadshus.

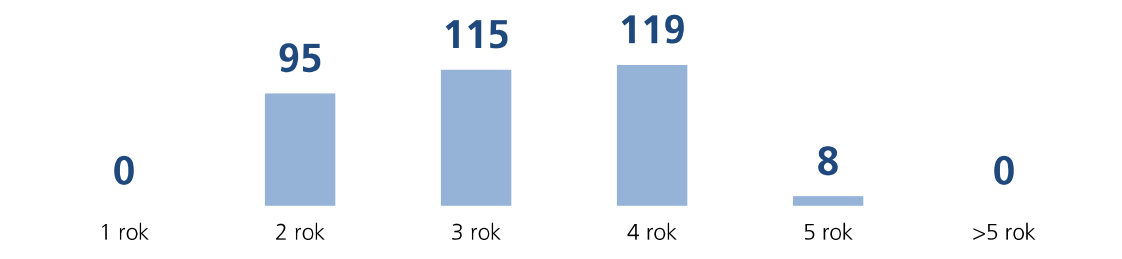
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 30 850 m², varav 30 576 m² utgör lägenhetsyta och 274 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 279 lägenheter med bostadsrätt samt 58 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	145 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vuxenlokalen	
Barnlokalen	
Tvättstugor	5 st

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Relining huvudstammar	2014 - 2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining grenrör avlopp	2020	Fortsättning
Takrenoveringar	2021	Kommer ske under flera år framåt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

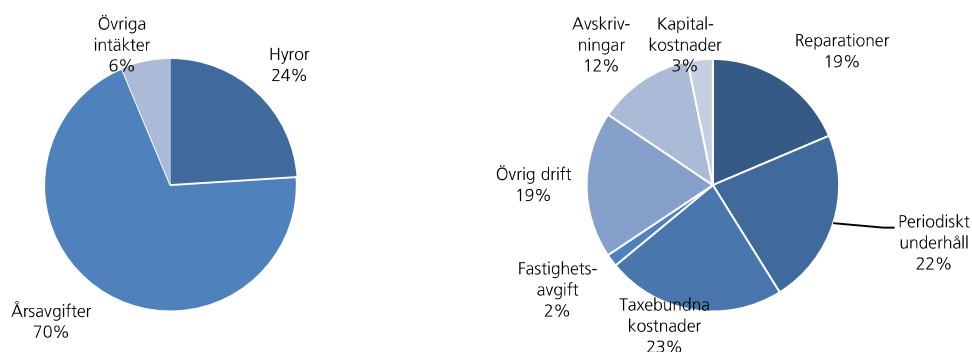
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk administrativ samt teknisk förvaltning
Fastighetservice Roslagen	Fastighetsskötsel
Alltrac	Snöröjning
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Svenska Störningsjouren	Störningsjour
Jourmontör	Felanmälningar jourtid
MK Trädgård	Trädgårdsskötsel
EON	Totalfjärrvärme

Föreningens ekonomi

	2019-2020	2018-2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 602 857	8 904 722
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	26 395 147	26 233 330
Finansiella intäkter	15 317	7 225
Medlemsinsatser	3 040 000	1 590 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	731 122
	29 450 464	28 561 677
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	25 826 801	18 960 890
Finansiella kostnader	973 000	1 540 712
Ökning av kortfristiga fordringar	1 917 307	32 473
Minskning av långfristiga skulder	494 590	329 467
Minskning av kortfristiga skulder	327 086	0
	29 538 785	20 863 542
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	16 514 536	16 602 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-88 320	7 698 135

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsstämman för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31 hölls den 9 december 2019.
- SBC tog över den tekniska förvaltningen i februari 2020.
- En extrastämma med enbart poströstning hölls den 18 juni 2020, med anledning av ett förslag från styrelsen att installera solceller. Styrelsens förslag avslogs av stämman.
- Lån har lagts om under året utifrån de förslag som tagits fram av Finopti AB. Räntorna är fortsatt fördelaktiga för föreningen. Se aktuell sammanställning i årsredovisningen.
- Ronqvist Rör AB har under året bytt ventiler för inkommande kall- och varmvatten i alla huskroppar. Där behov funnits har rör bytts ut.
- I fasadskåpen på flerfamiljshuset har värmekablarna bytts ut och kompletterats med varningslampor som tänds då värmekablarna inte fungerar, för att förebygga att vattenledningar fryser vid låga temperaturer.
- Vid termograferingen i december 2019 upptäcktes inga läckage som krävde åtgärd.
- Reliningen av grenledningarna upp i husen återupptogs våren 2020 och kommer att bli klart i november 2020.
- 8 st laddplatser för elbil har installerats. Hälften av investeringskostnaden betalades genom bidrag från Naturvårdsverket.
- Renoveringar av hyresrätternas kök pågår.

- Styrelsen har tecknat avtal med EON om utbyte av undercentralerna samt så kallad Totalfjärrvärme. Det senare innebär att EON sköter drift och underhåll av våra undercentraler.
- Föreningen avslutade räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31 med mycket god ekonomi. Både föreningens soliditet och likviditet är tillfredsställande, och styrelsen ser med tillförsikt fram mot det nya räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 279 st
Överlåtelse under året: 32 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 394
Tillkommande medlemmar: 53
Avgående medlemmar: 53
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 394

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	725	702	705	706
Hyror/m ² hyresrättsyta	903	912	939	942
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 468	5 487	5 500	5 515
Elkostnad/m ² totalyta	16	20	27	46
Värmekostnad/m ² totalyta	127	132	140	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	58	57	30	91
Kapitalkostnader/m ² totalyta	32	50	45	50
Soliditet (%)	34	34	33	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 322	1 807	-3 013	-18 058
Nettoomsättning (tkr)	26 025	25 566	25 441	25 201

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 30 576 m² bostäder och 274 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	81 398 667	1 675 000	0	79 723 667
Upplåtelseavgifter	28 680 263	1 365 000	0	27 315 263
Fond för yttre underhåll	11 550 200	4 238 694	-3 244 193	10 555 699
S:a bundet eget kapital	121 629 130	7 278 694	-3 244 193	117 594 629
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-43 681 512	-4 238 694	5 050 854	-44 493 672
Årets resultat	-4 321 631	-4 321 631	-1 806 660	1 806 660
S:a ansamlad förlust	-48 003 144	-8 860 325	3 244 194	-42 687 011
S:a eget kapital	73 625 987	-1 281 631	0	74 907 618

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 321 631
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 442 819
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-4 238 694
summa balanserat resultat	-48 003 144

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	6 887 129
att i ny räkning överförs	-41 116 015

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	26 024 655	25 565 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370 492	667 362
Summa rörelseintäkter		26 395 147	26 233 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-23 955 750	-17 677 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 607 341	-1 034 623
Personalkostnader	Not 6	-263 710	-248 816
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 932 294	-3 932 292
Summa rörelsekostnader		-29 759 096	-22 893 182
RÖLSERESULTAT		-3 363 949	3 340 148
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 317	7 225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-973 000	-1 540 712
Summa finansiella poster		-957 683	-1 533 487
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 321 631	1 806 660
ÅRETS RESULTAT		-4 321 631	1 806 660

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 197 187 616	201 119 910
Summa materiella anläggningstillgångar	197 187 616	201 119 910
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	197 359 005	201 119 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	67 656	61 920
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 12 184 572	10 357 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 651 230	709 542
Summa kortfristiga fordringar	12 903 458	11 129 010
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		
Kortfristiga placeringar	Not 11 2 000 000	0
	2 000 000	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 399 048	6 344 510
Summa kassa och bank	4 399 048	6 344 510
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	19 302 506	17 473 520
SUMMA TILLGÅNGAR	216 490 122	218 593 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 078 930	107 038 930
Fond för yttre underhåll	Not 12	11 550 200	10 555 699
Summa bundet eget kapital		121 629 130	117 594 629
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-43 681 512	-44 493 672
Årets resultat		-4 321 631	1 806 660
Summa fritt eget kapital		-48 003 144	-42 687 011
SUMMA EGET KAPITAL		73 625 987	74 907 618
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	138 215 728	138 804 438
Summa långfristiga skulder		138 215 728	138 804 438
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	580 120	486 000
Leverantörsskulder		1 333 327	1 592 265
Skatteskulder		44 570	27 046
Övriga skulder		103 100	260 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 587 291	2 515 613
Summa kortfristiga skulder		4 648 408	4 881 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		216 490 122	218 593 430

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	0,7-4,3%	0,7-4,3%
Fastighetsförbättringar	3,57%	3,57%

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	18 409 344	17 817 070
Hyror bostäder	4 813 101	4 865 278
Hyror lokaler	121 745	119 562
Hyror garage/parkering	0	32 753
Hyror parkering	677 283	685 971
Hyror garage	716 386	714 227
Kabel-TV intäkter	711 192	709 239
Bredbandsintäkter	565 873	564 060
Hysesrabatt	-5 020	0
Elintäkter laddstolpe	630	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 535	2 131
Gästlägenhet	11 400	55 675
Öresutjämning	185	2
	26 024 655	25 565 968

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Fakturerade kostnader	62 825	70 838
Övriga erhållna bidrag	97 783	0
Försäkringsersättning	100 775	533 532
Övriga intäkter	109 109	62 992
	370 492	667 362

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	867 864	857 568
	Fastighetsskötsel beställning	49 437	71 716
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	722 004	443 016
	Fastighetsskötsel gård beställning	192 060	157 333
	Snöröjning/sandning	91 363	879 245
	Städning enligt beställning	2 625	38 850
	Sotning	2 475	0
	Myndighetstillsyn	1 198	0
	Bevakning	0	2 506
	Gemensamma utrymmen	40 478	4 734
	Garage	4 000	1 000
	Sophantering	0	9 484
	Gård	12 031	6 444
	Serviceavtal	41 192	104 164
	Förbrukningsmateriel	79 050	47 631
	Teleport/hissanläggning	6 795	0
	Störningsjour och larm	52 378	5 998
	Brandskydd	1 988	3 482
	Fordon	0	1 681
		2 166 937	2 634 852
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	249 081	252 678
	Hyseslägenheter	12 898	17 444
	Brf Lägenheter	222 731	0
	Lokaler	19 738	3 385
	Förskola	20 925	0
	Gemensamma utrymmen	0	33 908
	Tvättstuga	105 179	69 842
	Bastu/pool	0	13 275
	Entré/trapphus	0	29 678
	Lås	46 000	28 320
	Installationer	420 469	0
	VVS	1 548 479	650 704
	Värmeanläggning/undercentral	210 403	98 689
	Ventilation	107 328	132 312
	Elinstallationer	66 894	76 759
	Tak	24 497	39 951
	Fasad	3 232	0
	Fönster	7 625	18 867
	Balkonger/altaner	7 761	0
	Mark/gård/utemiljö	239 997	91 799
	Garage/parkering	117 088	15 038
	Skador/klotter/skadegörelse	32 668	1 609
	Vattenskada	2 219 903	656 516
		5 682 894	2 230 773

Periodiskt underhåll		
Byggnad	1 386 070	1 548 638
Hyseslägenheter	33 399	0
Förskola	0	52 444
Gemensamma utrymmen	192 670	96 332
Tvättstuga	0	177 012
Entré/trapphus	0	9 875
VVS	4 269 114	622 122
Värmeanläggning	396 072	107 673
Ventilation	0	286 313
Elinstallationer	410 413	0
Balkonger/altaner	0	34 660
Mark/gård/utemiljö	0	309 125
Garage/parkering	199 391	0
	6 887 129	3 244 193
Taxebundna kostnader		
El	505 125	631 407
Värme	3 925 554	4 057 590
Vatten	1 787 944	1 749 839
Sophämtning/renhållning	734 767	715 118
Grovsopor	60 151	0
	7 013 541	7 153 954
Övriga driftkostnader		
Försäkring	654 569	615 645
Kabel-TV	630 872	62 172
Bredband	416 945	1 250 523
	1 702 386	1 928 340
Fastighetskatt/Kommunal avgift	502 863	485 339
TOTALT DRIFTKOSTNADER	23 955 750	17 677 451

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	24 534	2 650
	Medlemsinformation	5 652	3 663
	Tele- och datakommunikation	31 706	31 364
	Juridiska åtgärder	216 529	89 968
	Inkassering avgift/hyra	17 750	15 750
	Hysesförluster	0	311
	Revisionsarvode extern revisor	47 559	-32 819
	Föreningskostnader	0	32 832
	Styrelseomkostnader	0	75
	Fritids- och trivselkostnader	1 536	0
	Förvaltningsarvode	788 057	370 050
	Förvaltningsarvoden övriga	81 551	99 440
	Administration	44 808	60 517
	Korttidsinventarier	75 364	55 070
	Konsultarvode	271 295	305 302
	Tidningar facklitteratur	1 001	451
		1 607 341	1 034 623

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	201 799	190 498
	Kostnadsersättningar	0	130
	Sociala kostnader	61 911	58 188
		263 710	248 816
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	2 363 529	2 534 916
	Förbättringar	1 397 376	1 397 376
		3 760 905	3 932 292
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	244 771 363	244 771 363
	Utgående anskaffningsvärde	244 771 363	244 771 363
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-43 651 453	-39 719 161
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 932 294	-3 932 292
	Utgående avskrivning enligt plan	-47 583 748	-43 651 453
	Planenligt restvärde vid årets slut	197 187 616	201 119 910
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 505 933	45 505 933
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	285 558 000	285 558 000
	Taxeringsvärde mark	145 771 000	145 771 000
		431 329 000	431 329 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	429 200 000	429 200 000
	Lokaler	2 129 000	2 129 000
		431 329 000	431 329 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Kundfordringar	27 918	27 918
	Skattekonto	35 371	20 756
	Klientmedel hos SBC	12 121 283	10 258 347
	Fordringar	0	24 000
	Fordringar kreditfakturor	0	2 653
	Avräkning övrigt	0	23 874
		12 184 572	10 357 548

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31	
	Försäkring	396 992	370 715	
	Kabel-TV	57 352	0	
	Fastighetsskötsel	72 608	71 464	
	Bredband	69 250	214 061	
	Sopor	55 028	53 302	
		651 230	709 542	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde 2020-08-31	Verkligt värde 2020-08-31	Bokfört värde 2019-08-31
	Nord Fondkommission	2 000 000	2 077 070	0
		2 000 000	2 077 070	0
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31	
	Vid årets början	10 555 699	12 677 005	
	Reservering enligt stadgar	4 238 694	4 238 694	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 244 193	-6 360 000	
	Vid årets slut	11 550 200	10 555 699	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-08-31	Belopp 2020-08-31	Belopp 2019-08-31
	SBAB 14 48727 1	0,920 %	0	24 836 442
	SBAB 14 48730 1	0,870 %	0	19 347 668
	SBAB 21 27849 1	1,280 %	20 397 228	20 486 818
	Swedbank 2854492119	0,574 %	25 000 000	25 000 000
	Swedbank 2855446213	0,570 %	25 000 000	25 000 000
	Swedbank 2981809587	0,450 %	24 457 510	24 619 510
	Swedbank 2951870878	0,408 %	24 714 942	0
	Swedbank 2951904917	0,632 %	19 226 168	0
	Summa skulder till kreditinstitut		138 795 848	139 290 438
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-580 120	-486 000
			138 215 728	138 804 438

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 135 895 248 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	148 267 800	148 267 800

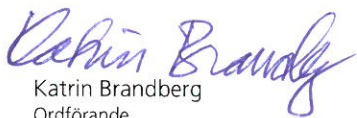
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	El	39 642	45 366
	Värme	100 213	85 080
	Vatten	299 394	299 660
	Ränta	129 500	154 474
	Avgifter och hyror	2 018 542	1 914 592
	Förskottsaviserade avg/hyror	0	16 441
		2 587 291	2 515 613

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Takreoveringar inleds under året.

Styrelsens underskrifter

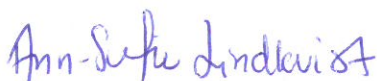
SUNDSVALL den 10/12 2020



Katrin Brandberg
Ordförande



Martin Johansson
Vice ordförande



Ann-Sofie Lindkvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 12 2020



Martin Feldtenborn
Extern revisor

Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åby-Park
Org.nr 769608-4537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åby-Park för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-08-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åby-Park för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 december 2020



Martin Feldtenborn
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se