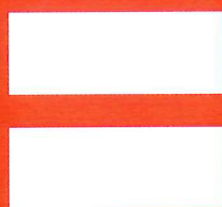


# Årsredovisning 2019



## Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

Org nr 712400-1996

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | 90 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

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

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

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

## **Upplupna intäkter**

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

## **Upplupna kostnader**

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

## **Upplåtelse**

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

## **Upplåtelseavgift**

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

## **Upplåtelseavtal**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

TA EJ GN.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, med säte i Stockholm Haninge Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 två stycken tre våningshus och två stycken fyra våningshus med totalt 106 bostadsrätter samt 9 lokaler. Den totala boarean är 6341 kvm. Föreningen disponerar 51 garageplatser och 36 parkeringsplatser. Byggnaderna är upphörda 1959 och är belägna på Ringvägen 48-70.

#### Lägenhetsfördelning:

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

#### Fastighetsförsäkring

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

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift, Avgiften är indexbaserad och är 1377 kr per lägenhet år 2019. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

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

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

MA  
FA  
EN.

Teknisk förvaltning och samarbetspartners

AB Energiekonomi	Service av värmeanläggning
Bergfast AB	Utemiljöskötsel
BDO Mälardalen AB	Redovisning
BO, Bostadsrätterna	Medlemskap
Brandbergens Låshörna	Lås och nycklar
Bredbandsbolaget	Bredband
Carl Hansson Rör AB	Vatten och avlopp
HP-rör	Vatten och avlopp
HRB Service AB	Rivning och sanering
El-strand AB	El-installationer
Handelsbanken	Bank
Haninge Kommun	Vatten och avlopp
Marie Städ	Trappstädning
Nynäs Tak	Takreoveringar
Nordea	Bank
One:com	Hemsida
PWC	Revision
SRV Återvinning AB	Avfall
Swedbank	Bank
Söderkyl	Vitvaror
Telenor AB	Kabeltv
Trygg Hansa	Försäkring
Trädgård & Plogtjänst AB	Snöröjning
Vattenfall	El och fjärrvärme

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Utförda större underhåll enligt underhållsplan

1991	Balkongerna bytes ut
1996	Badrummen renoverades
1996	Stambyte
1999	Imkanaler i kök (detta innebär att det är tillåtet med köksfläkt om kallrasskyddet borttages men kolfilterfläkt rekommenderas)
2000	Tak renoverades
2003	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar
2005	Ventilationskontroll och sotning alla lägenheter
2007	Fönsterrenovering, yttersta bågen utbytt till aluminiumprofiler och energiglas monterat
2008	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2008	Fasadrenovering klar
2009	Ny varmvatten- och värmeväxlare till undercentralen
2012	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2014	Utförd och godkänd OVK-besiktning
2015	Utförd takreovering av samtliga tak
2017	Ny stor tvättmaskin tvättstugan 58
2018	Byte av inkommande kallvattenrör från gatan till undercentral
2018	Mindre tvättmaskin i lilla tvättstugan 58
2018	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar.
2019	Byte av 2 tvättmaskiner i stora tvättstugan Ringvägen 70 och avfuktare i torkrummet.

### Underhållsplan

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

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 560 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

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

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

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

### Revisorer

Per Andersson  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### Valberedning

Camilla Andersson	Sammanställande
Henrik Nilsson	
Gunilla Midböe	

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har drabbats av 2 stora och 1 mindre vattenskada, vilket har medfört stora kostnader. De åtgärder som vidtagits är ett byte av alla ventiler för VVC:n i våra källare.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 116 (114) medlemmar. Under året har 12 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen. Under räkenskapsåret har 10 (8) överlåtelser skett. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

AA  
JA EJ EN

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 123	4 132	3 899	3 909
Resultat efter finansiella poster	-108	381	583	501
Soliditet (%)	34,9	33,0	30,7	24,3
Årsavgifter per kvm	560	560	533	533
Låneskuld per kvm och bostadsrätt	963	1 058	1 075	1 232

#### 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.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	59 756	2 484 408	380 772	<b>3 726 386</b>
Disposition av föregående års resultat:			14 939	365 833	-380 772	<b>0</b>
Årets resultat					-108 156	<b>-108 156</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>491 450</b>	<b>310 000</b>	<b>74 695</b>	<b>2 850 241</b>	<b>-108 156</b>	<b>3 618 230</b>

JA  
EN



### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 850 241
årets förlust	-108 156
	<b>2 742 085</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	14 939
i ny räkning överföres	2 727 146
	<b>2 742 085</b>

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

BA  
FA EJ GW

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2019-12-31</b>	<b>-2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 123 036	4 132 234
Övriga rörelseintäkter	3	282 422	307 338
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 405 458</b>	<b>4 439 572</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 173 889	-2 884 699
Övriga externa kostnader	5	-272 944	-147 960
Personalkostnader	6	-385 131	-347 678
Avskrivningar		-576 880	-576 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 408 844</b>	<b>-3 957 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 386</b>	<b>482 355</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 292	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 062	-101 869
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-104 770</b>	<b>-101 583</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 156</b>	<b>380 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 156</b>	<b>380 772</b>

PA  
TA EJ EN.



## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

7 765 044

8 331 733

Inventarier

8

73 413

83 604

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**7 838 457**

**8 415 337**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

0

798

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**798**

**Summa anläggningstillgångar**

**7 838 457**

**8 416 135**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

712 514

537 771

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

131 286

121 178

**Summa kortfristiga fordringar**

**843 800**

**658 949**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 926 123

2 202 397

**Summa kassa och bank**

**1 926 123**

**2 202 397**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 769 923**

**2 861 346**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 608 380**

**11 277 481**

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TA", "ES", "GN", and "AA".

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

801 450

801 450

Fond för yttre underhåll

74 695

59 756

**Summa bundet eget kapital**

**876 145**

**861 206**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 850 241

2 484 408

Årets resultat

-108 156

380 772

**Summa fritt eget kapital**

**2 742 085**

**2 865 180**

**Summa eget kapital**

**3 618 230**

**3 726 386**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

5 988 980

6 588 361

**Summa långfristiga skulder**

**5 988 980**

**6 588 361**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

120 548

120 548

Inre reparationsfond

6 855

6 855

Leverantörsskulder

166 581

169 983

Skatteskulder

0

2 934

Övriga skulder

81 074

37 495

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

626 112

624 919

**Summa kortfristiga skulder**

**1 001 170**

**962 734**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 608 380**

**11 277 481**

AA  
FA  
E  
G/M



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

### Not 2 Nettoomsättning

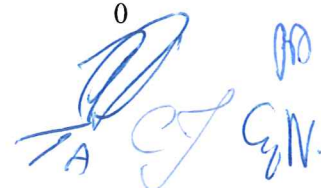
	2019	2018
Årsavgifter	3 552 780	3 552 780
P-plats och garage	341 588	352 970
Elavgifter	228 668	226 484
	<b>4 123 036</b>	<b>4 132 234</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Bredband	278 568	296 857
Avgift andra handsuthyrning	3 855	0
Överlåtelseavgift och övriga intäkter	0	10 483
	<b>282 423</b>	<b>307 340</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Trädgårdsskötsel	44 440	0
Städkostnader	121 513	121 176
Snöröjning/sandning	80 622	103 538
Reparationer	177 133	494 755
Planerat underhåll	517 742	0
Fastighetsel	315 191	320 895
Uppvärmning	901 457	937 986
Vatten och avlopp	317 239	273 721
Avfallshantering	98 649	95 212
Försäkringskostnader	46 142	51 897
Självrisker	91 000	0
Bredband	295 151	297 086
Försäkringsersättningar	-6 452	0



Fastighetsavgift/skatt	168 732	161 202
Förbrukningsmaterial	5 329	11 937
	<b>3 173 888</b>	<b>2 869 405</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial inkl trycksaker	9 595	7 675
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	450	450
Hemsida	1 924	0
Porto	342	636
Kortidsinventarier	0	15 293
Föreningsgemensamma kostnader	6 906	5 329
Revisionsarvode	29 500	29 935
Ekonomisk förvaltning	173 252	89 197
Bankkostnader	2 031	3 210
Energideklaration	16 500	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 640	7 490
Övriga externa tjänster	6 721	0
Övriga poster	18 083	4 038
	<b>272 944</b>	<b>163 253</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	291 250	263 890
Sociala avgifter	91 510	82 915
Övriga sociala kostnader	2 371	873
	<b>385 131</b>	<b>347 678</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnad	17 156 901	17 156 901
Mark	1 226 561	1 226 561
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 383 462</b>	<b>18 383 462</b>
Ingående avskrivningar	-10 051 729	-9 485 040
Årets avskrivningar	-566 689	-566 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 618 418</b>	<b>-10 051 729</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 765 044</b>	<b>8 331 733</b>
Taxeringsvärden byggnader	46 057 000	35 015 000
Taxeringsvärden mark	17 020 000	14 333 000
	<b>63 077 000</b>	<b>49 348 000</b>

PA  
TA  
EIN.



### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 295	336 992
Inköp	0	36 303
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>373 295</b>	<b>373 295</b>
Ingående avskrivningar	-289 691	-279 499
Årets avskrivningar	-10 192	-10 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-299 883</b>	<b>-289 691</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 412</b>	<b>83 604</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	112 081	118 364
Skattefordran	3 924	0
Avräkningskonto förvaltare	479 945	283 672
El intäkter från medlemmar Q3	48 112	65 037
El intäkter från medlemmar Q4	63 452	65 095
Insats SBC	5 000	5 000
Övrigt	0	603
<b>712 514</b>	<b>537 771</b>	

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	20 895	17 412
Bredband	70 170	69 563
Ekonomisk förvaltning	26 563	26 563
Medlemsavgifter	7 790	7 640
Avfall	5 868	0
<b>131 286</b>	<b>121 178</b>	

TA EJ SM

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,9	2020-06-01	1 521 936	1 537 464
Stadshypotek	0,9	2020-09-01	1 071 126	1 084 747
Stadshypotek	1,62	2020-06-01	1 729 000	1 767 000
Stadshypotek	1,87	2020-06-30	1 787 466	1 826 750
Stadshypotek			0	492 948
Kortfristig del av långfristig skuld			-120 548	-120 548
			<b>5 988 980</b>	<b>6 588 361</b>

Förfaller mellan 2 och 5 år 482 192 kr

Förfaller senare än 5 år 5 506 788 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	4 136	5 788
Personalskatt	0	19 758
Sociala avgifter	0	17 737
Revision	29 500	29 935
Fastighetsel	33 084	31 870
Fjärrvärme	115 373	124 212
Avfallskostnader	393	0
Städning	10 098	10 098
Prelskatt	14 388	0
Förutbetalda avgifter och hyror	419 140	348 709
Övriga upplupna kostnader	0	36 370
	<b>626 112</b>	<b>624 477</b>

AD  
TA CF GW



**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000
	<b>13 142 000</b>	<b>13 142 000</b>

Västerhaninge 2020-05-18



Per Danielsson



Elisabet Nyström



Christine Jörnung



Tony Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna för år 2019.

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 2019 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 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 revisionssed 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.

*PN*

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. Risker 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 föreningstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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


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

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

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

Stockholm den 25 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor