



Org Nr: 769608-5112

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund

Org.nr: 769608-5112

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2012-09-01 - 2013-08-31

FE  

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund i Västerhaninge (769608-5112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01—2013-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012/2013

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Åby 1:142. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1983-1985.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Underhållsbesiktning av fastighetens underhållsplan genomfördes 2013-05-15. Medverkande vid besiktningen var representanter för styrelsen och förvaltare.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 280 medlemslägenheter har under året 39 överlåtits. Föreningen upplåter 38 bostäder med hyresrätt. Två lokaler nyttjas av föreningen som samlingsal respektive bastu.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
284	lägenheter (bostadsrätt)
38	lägenheter (hyresrätt)
3	lokaler (bostadsrätt)
28	lokaler (hyresrätt)

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 61 568 m<sup>2</sup>, varav 23 310 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 158 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

På föreningens fastigheter finns 289 parkeringsplatser samt två garage med totalt 52 garageplatser som hyrs ut till medlemmar och bostadshyresgäster. 28 lokaler hyrs ut som förråd till medlemmar och bostadshyresgäster. De tre lokalbostadsrätterna är garage.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2013-01-17. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar varav ingen med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 391 medlemmar.

**Styrelse från 2012-09-01 till 2013-01-17**

Kenth Martell	Ledamot	Ordförande
Elisabet Eriksson	Ledamot	Vice ordförande, Markansvarig
Inger Åkerback	Ledamot	Sekreterare, Markansvarig, Kassör
Dan Karlman	Ledamot	Fastighetsansvarig
Marianne Olsson	Ledamot	
Yvonne Evstigen	Suppleant	

**Styrelse från 2013-01-17 till 2013-08-31**

Elisabet Eriksson	Ledamot	Ordförande,
Inger Åkerback	Ledamot	Vice ordförande, Kassör
Alexandra Leijonhufvud	Ledamot	Sekreterare
Dan Karlman	Ledamot	Fastighetsansvarig
Fredrik Enholm	Ledamot	Fastighetsansvarig, Markansvarig
Tony Svenlin	Suppleant	Markansvarig

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabet Eriksson, Fredrik Enholm, Alexandra Leijonhufvud och Tony Svenlin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Peter Ek	Ordinarie	Grant Thornton Sweden AB
Pernilla Varverud	Suppleant	Grant Thornton Sweden AB

**Valberedning**

Valberedningen har varit Bengt Rosén sammankallande, Lars-Erik Jonsson och Jörgen Jensen.

**Studie- och Fritidsverksamhet**

Vi har under året haft tisdagsträffar för föreningens medlemmar i Vår Gård. Framöver kommer träffarna att ske på onsdagar kl. 13.00-15.00, alla brf Åbylunds medlemmar är välkomna.

Innan jul anordnades en julinspirerad loppis. Det har även förekommit öppna möten om arbetet med detaljplanen, nyttjanderättsavtal samt möten med medlemmar och hyresgäster.

Alla aktiviteter har varit öppna för alla som bor i området. Dessa aktiviteter har också varit en naturlig mötesplats att träffa på delar av styrelsen.

**Förvaltning**

HSB Stockholm har skött förvaltningen under verksamhetsåret inom områdena ekonomi, teknik, administration och mark.

## Väsentliga händelser under året

### Ombyggnad och underhåll

Renovering av tvättstugorna har under året fortsatt och av underhålls- och energiskål byts även maskinerna ut vartefter. Vid verksamhetsårets slut 2013-08-31 kvarstår tvättstugan i etapp 7. I tvättstugorna sätts nu en grovtvättmaskin in och det övriga utrymmen fräschas upp. I etapp 7:s tvättstuga hade vi ett otätt tak som nu renoverats helt. De övriga tvättstugorna har fått nya ytskikt.

Under våren och sommaren har utbytet av lägenhetsskärmar fortsatt och nu återstår endast byte av ett fåtal skärmar.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll utförts.

Andra åtgärder som genomförts är satsningen på att lyfta fram vårt område genom att snygga till och gallra vegetationen inom vårt markområde. Till den frågan hör även beslutet på stämman 2011 om att nyttjanderättsavtal nu krävs om man önskar använda föreningens mark intill bostäderna. Genom detta steg har också en tidigare vitesfråga från kommunen angående otillåtna privata utbyggnader intill husen, vänts till att föreningen nu har ett pågående ärende där styrelsen i stället har ansökt om ändring hos kommunen. Styrelsen föreslår nu kommunen att ge byggrätter på 15 kvm per bostad – där så är möjligt – för utbyggnader med halva ytan under tak. Arbetet med denna ombyggnadsplan beräknas klart under 2014 och är förenad med att föreningen också får svara för hela kostanden för planarbetet.

### Förväntad framtida utveckling

#### Framtida underhåll

Under 2014 kommer taken att inventeras och åtgärdsförslag att tas fram då det varit läckage på ett flertal ställen vilket tyder på att de behöver bytas ut.

En underhållsplan för de närmaste 20 åren har upprättats för att kunna planera för framtida underhåll.

#### Övrigt

Vi har nyttjanderättsavtal för mark i hela föreningen och få har valt att stå över möjligheten att utnyttja föreningens mark. Nyttjanderättsavtalen gäller bara för den som bor på den aktuella adressen, vid avflyttning måste den nya ägaren/hyresgästen skriva på ett nytt avtal.

Leif Dahlström och Tuula Böök på Åbylundsvägen 435 har skött om bastun och uthyrningen av vår gård under hela verksamhetsområdet.

Inom området finns en kompost tillgänglig för brf Åbylunds medlemmar.

#### Ekonomi

Under de senaste åren har styrelsen lagt stor vikt vid att planera för framtiden. Styrelsen ser det som mycket viktigt att se till att mark och byggnader är i ett gott skick.

När fastigheterna förvärvades 2003 genom ombildningen, så fanns ett uppdämt underhålls- och investeringsbehov som då beräknades till ca 8 miljoner kronor. En reserv på 10 miljoner kronor avsattes för att finansiera detta.

Men i praktiken uppgick underhåll och investeringar till ca 15 miljoner bara under de första fem åren av föreningens historia. Under hand fram till nu, har också andra byggnadsdelar helt naturligt kommit till den gränsen då det har blivit dags för underhåll och förnyelse. Detta har också åtgärdats, men på grund av att föreningen inte ännu har satt av extra medel för att bygga upp en fond för framtida underhåll, så har följden blivit att föreningen har ansamlat ett underskott från bildandet fram till nu som måste hanteras i kommande budgetar.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna för bostadsrätter höjdes 2012-10-01 med 7 % och hyrorna på hyresrätterna höjdes med 20,50 kr per kvadratmeter från 2013-04-01 vilket ger en procentuell ökning på mellan 1,5 och 1,9 %. Under verksamhetsåret beslutades att avgifterna skulle höjas 2013-10-01 med 13,5 %.

### **Resultat och ställning**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### **Förslag till resultatdisposition**

<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
<b>Stämman har att ta ställning till:</b>	
Balanserat resultat	- 20 656 517
Årets resultat	- 1 680 020
	<hr/>
	- 22 336 537
 <b>Styrelsen föreslår följande disposition:</b>	
Uttag ur yttre underhållsfond	- 600 000
Överföring till yttre underhållsfond	2 684 000
Balanseras i ny räkning	- 24 420 537
	<hr/>
	- 22 336 537

### **Slutord**

Sist men inte minst vill styrelsen tacka alla boende – medlemmar och hyresgäster – för detta verksamhetsår och för ert engagemang för Brf Åbylund. Har du en stund över och vill hjälpa till med något i föreningen eller våra trivselsaktiviteter i Vår Gärd så är du så välkommen att höra av dig till styrelsen.



Org Nr: 769608-5112

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

		<b>2012-09-01</b>	<b>2011-09-01</b>
		<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>18 529 401</b>	<b>17 588 803</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-11 076 050	-10 939 694
Planerat underhåll		-1 720 681	-1 854 665
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 014 584	-1 023 240
Avskrivningar	Not 3	-1 855 903	-1 829 242
Summa fastighetskostnader		<u>-15 667 218</u>	<u>-15 646 841</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 862 183</b>	<b>1 941 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	37 982	77 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 580 185	-4 363 842
Summa finansiella poster		<u>-4 542 203</u>	<u>-4 286 467</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 680 020</b>	<b>-2 344 506</b>

FE  

**Bostadsrättsföreningen Äbylund****Balansräkning****2013-08-31****2012-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 112 935 022 113 223 138

Mark och markanläggningar

Not 7 54 250 991 54 278 276

Inventarier

Not 8 22 360 59 624

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 610 085 0

167 818 458 167 561 038*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 0

500 0

Summa anläggningstillgångar

167 818 958 167 561 038**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 11 1 925 000 1 925 000

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

82 356 86 948

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 488 893 2 991 030

Övriga fordringar

Not 12 7 715 94 743

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 371 063 296 702

3 950 027 3 469 423

Kassa och bank

Not 14 1 609 051 4 024 969

Summa omsättningstillgångar

7 484 078 9 419 392**Summa tillgångar****175 303 036** **176 980 430**

FE



Org Nr: 769608-5112

**Bostadsrättsföreningen Äbylund**

<b>Balansräkning</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	72 513 185	71 974 185	
Upplåtelseavgifter	12 503 534	11 282 534	
Underhållsfond	600 000	350 580	
	<u>85 616 719</u>	<u>83 607 299</u>	
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-20 656 517	-18 062 592	
Årets resultat	-1 680 020	-2 344 506	
	<u>-22 336 538</u>	<u>-20 407 097</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<u>63 280 181</u>	<u>63 200 202</u>	
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	108 786 560	109 897 312
Leverantörsskulder		767 183	553 610
Skatteskulder		0	280 721
Mottagna depositioner		25 625	25 625
Övriga skulder		217 580	180 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	2 225 906	2 842 131
Summa skulder		<u>112 022 854</u>	<u>113 780 229</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>175 303 036</u>	<u>176 980 430</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		144 241 000	144 241 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

FE *oh* *si*





Org Nr: 769608-5112

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

	<b>2012-09-01</b>	<b>2011-09-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 680 020	-2 344 506
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 855 903	1 829 242
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 883	-515 264
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	17 259	-76 937
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-646 623	699 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	-453 481	107 365
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 113 323	-6 624 267
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-500	2 718 900
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 113 823	-3 905 367
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 110 752	-1 121 438
Inbetalda insatser	1 760 000	2 030 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	649 248	908 562
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 918 056</b>	<b>-2 889 440</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 016 000</b>	<b>9 905 440</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 097 944</b>	<b>7 016 000</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfrista placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



## Bostadsrättsföreningen Åbylund

### Redovisningsprinciper m.m.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 80-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 2,5% - 5% per år.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 3 - 10 år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

### Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattnings. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 052 483,00 kr.

### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	300 000	225 000
Sociala kostnader	85 094	70 224
	<u>385 094</u>	<u>295 224</u>
<b>Revisorer</b>		
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Löner och ersättningar	24 300	15 000
Sociala kostnader	7 635	4 713
	<u>31 935</u>	<u>19 713</u>
<b>Totalt</b>	<b>417 029</b>	<b>314 937</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

FE  SA

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

<b>Noter</b>		<b>2012-09-01</b>	<b>2011-09-01</b>
		<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	14 473 148	13 462 533
	Hyror	3 968 817	4 132 831
	Övriga intäkter	190 507	116 012
	Bruttoomsättning	<u>18 632 472</u>	<u>17 711 376</u>
	Avgifts- och hyresbortfall	-98 394	-116 402
	Hyresförluster	<u>-4 677</u>	<u>-6 171</u>
		<b>18 529 401</b>	<b>17 588 803</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	418 287	350 562
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 499 589	1 068 439
	Reparationer	1 728 205	2 421 974
	El	474 794	530 237
	Uppvärmning	3 067 373	2 885 164
	Vatten	706 382	1 169 999
	Sophämtning	308 814	339 896
	Fastighetsförsäkring	214 645	207 052
	Kabel-TV	80 065	85 669
	Övriga avgifter	34 682	41 321
	Förvaltningsarvoden	1 039 402	1 024 572
	Övriga driftskostnader	467 278	814 810
		<u>11 039 516</u>	<u>10 939 694</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader *	1 371 968	1 371 968
	Om- och tillbyggnad	419 386	368 019
	Markanläggningar	27 285	27 285
	Inventarier	37 264	61 970
		<u>1 855 903</u>	<u>1 829 242</u>
	* Jämförelsetalet 2011/2012 justeras mellan byggnader och ombyggnader. Rättelsen i bokslutet 2011/2012 avsåg en ökad avskrivning av ombyggnader på 104 375 kr.		
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 937	4 627
	Ränteintäkter skattekonto	495	376
	Övriga ränteintäkter	28 550	72 372
		<u>37 982</u>	<u>77 375</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 580 185	4 344 541
	Övriga räntekostnader	0	19 301
		<u>4 580 185</u>	<u>4 363 842</u>

FE *ok* *sk*

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

<b>Noter</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	* 126 456 116	120 504 539
Årets investeringar: nya tvättstugor och balkonger	1 503 238	6 624 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>127 959 354</u>	<u>127 128 806</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	* -13 232 978	-12 165 681
Årets avskrivningar	-1 791 354	-1 739 987
Utgående avskrivningar	<u>-15 024 332</u>	<u>-13 905 668</u>
* Ändringar avser rättelser gjorda i bokslut 2011/2012		
<b>Bokfört värde</b>	<b>112 935 022</b>	<b>113 223 138</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	122 033 000	105 826 000
Mark	<u>72 669 000</u>	<u>72 196 000</u>
	<b>194 702 000</b>	<b>178 022 000</b>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	272 846	272 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>54 332 846</u>	<u>54 332 846</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-54 570	-27 285
Årets avskrivningar	-27 285	-27 285
Utgående avskrivningar	<u>-81 855</u>	<u>-54 570</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>54 250 991</b>	<b>54 278 276</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	416 330	416 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>416 330</u>	<u>416 330</u>
Ingående avskrivningar	-356 706	-294 736
Årets avskrivningar	-37 264	-61 970
Utgående avskrivningar	<u>-393 970</u>	<u>-356 706</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 360</b>	<b>59 624</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar: tvättstugor och balkonger	610 085	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>610 085</u>	<u>0</u>

FE *[Signature]*



## Bostadsrättsföreningen Åbylund

Noter		2013-08-31	2012-08-31			
<b>Not 10</b>	<b>Aktier, andelar och värdepapper</b>					
	Andel i HSB Stockholm					
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	0			
		<u>500</u>	<u>0</u>			
<b>Not 11</b>	<b>Lager</b>					
	Ingående anskaffningsvärde bostadsrätt	1 925 000	1 925 000			
		<u>1 925 000</u>	<u>1 925 000</u>			
<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	1 573	0			
	Skattekonto	6 142	94 743			
		<u>7 715</u>	<u>94 743</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Försäkringspremie	147 869	140 770			
	Fastighetsskötsel, byggnad	36 534	35 372			
	Renhållning	23 873	23 373			
	Ekonomiförvaltning	27 764	26 771			
	Administrativ förvaltning	31 619	30 488			
	Kabel TV	6 959	7 229			
	Fastighetsskötsel, mark	48 958	0			
	Förutbetalda kostnader	14 679	273 991			
	Upplupna intäkter	32 808	22 710			
		<u>371 063</u>	<u>296 702</u>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	10 000	10 000			
	Checkkonto 1 Handelsbanken	1 347 572	3 763 550			
	Checkkonto 2 Handelsbanken	251 479	251 419			
		<u>1 609 051</u>	<u>4 024 969</u>			
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	71 974 185	11 282 534	350 580	-18 062 592	-2 344 506
	Resultatdisp enl. stämmobeslut			249 420	-2 593 926	2 344 506
	Årets resultat					-1 680 020
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>72 513 185</b>	<b>12 503 534</b>	<b>600 000</b>	<b>-20 656 517</b>	<b>-1 680 020</b>
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	331146	3,72%	2015-04-30	24 187 500	250 000
	Stadshypotek	547331	4,44%	2015-04-30	45 499 060	460 752
	Stadshypotek	681326/443102	4,15%	2014-04-30	39 100 000	400 000
					<u>108 786 560</u>	<u>1 110 752</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					107 675 808
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					103 232 800

TE

ok

JA



Org Nr: 769608-5112

## Bostadsrättsföreningen Åbylund

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	403 786	395 159
Förutbetalda hyror och avgifter	1 427 510	1 343 727
Revision	0	40 000
El, fastighet	20 716	30 164
Fjärrvärme	150 645	155 166
Löp. underhåll, mark	74 950	39 012
Planerat underhåll, tvättstugor	0	127 428
Investering ombyggn.tvättstugor	0	259 643
Planerat underhåll, mark: byte belysn.	0	130 564
Planerat underhåll, byggn: lgh avskiljande skärmar	0	187 500
Planerat underhåll, hyreslgh	0	31 250
Planerat underhåll, områdeskontor	0	65 000
Vattenskador	109 077	0
Övriga upplupna kostnader	39 222	37 518
	<b>2 225 906</b>	<b>2 842 131</b>

Stockholm, den 9/12-13

  
Inger Åkerback


  
Dan Karlman

  
Alexandra Leijonhufvud

  
Fredrik Enholm

  
Elisabet Eriksson

Min revisionsberättelse har den 11/12-2013 lämnats beträffande denna årsredovisning



Peter Ek  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbylund, org.nr 769608-5112

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbylund för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### **Uttalanden**

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 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbylund för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den 11 december 2013



Peter Ek  
Auktoriserad revisor