



Org Nr: 769608-5112

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Org.nr: 769608-5112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-09-01 - 2021-08-31

Handwritten signatures and initials:
A stylized signature, possibly 'A', followed by 'B', 'UW', 'AA', 'FE', and 'H'.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-09-01 - 2021-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Åby 1:142 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	296	21 533
Hysesrätter	26	1 777
Lokaler	28	96
Parkeringar och garageplatser	352	0

Föreningens fastighet är byggd 1983-1985. Värdeår är 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har avgifter för hyresrätter höjts med 1,5% från 20210401. Årsavgifter höjts med 1,2% från 20211001.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021-2022	Byggnad	Fönsterbyte samtliga lägenheter och lokaler.
2021-2022	VVS	Läckagekontroll varmvatten.
2022	UC	Byte av fjärrvärmeanläggning i undercentralerna.
2022	Byggnad	Slipning och oljning av trappor och balkonger.
2022	Fasader	Målning av träpanel på tvättstugor och lägenheter samt målning av takfötter tvättstugor.

GA

SA
H
TE
KL
W



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007	Ventilation	Byte av fläktar i lägenheter
2011	Byggnad	Renovering av tvättstugor
2011-2012	Byggnad	Byte av balkongräcken och avskiljande skärmar
2014	Byggnad	Slipning och oljning av trappor samt byte av trall på balkonger
2014	El	Byte till LED belysning
2015	Hysesrätter	Badrumsrenovering av hyresrätter
2015	Parkering	Målning av parkeringsrutor
2016	VVS	Spolning av avloppsstammar
2016	Ventilation	OVK
2016-2017	VVS	Byte av ventiler för kall och varmvatten
2017	Mark	Ny lekplats
2018	Byggnad	Installation av vattenlarm
2015-2019	Byggnad	Takrenovering: byte av samtliga tak
2019	Lekplats	Upprustning bollplan
2019	Byggnad	Byte av dörrar till soprum och tvättstugor med klotterskydd
2019	Mark	Slamsugning av dagvattenbrunnar
2019	Ventilation	OVK
2020	Stammar	Spolning av avloppstammar
2020	Byggnad	Tilläggsisolering av vindar.
2021	Byggnad	Smörjning/funktionskontroll tubcylindrar.
2021	Byggnad	Batteribyte/funktionskontroll vattenlarm.
2021	Byggnad	Byte filter till fläktarna i lägenheten
2021	UC	Byte av cirkulationspumparna i undercentralen
2021	Värme	Byte av radiatortermostater och avstängningsventiler
2021	Byggnad	Fasadrenovering av trasiga fogar och tegel
2021	Byggnad	Byte av samtliga droppbleck på murarna mot parkering mellan tvättstuga och soprum

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-01-22. Vid stämman deltog 22 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-01-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Fredrik Enholm
Anders Påvall
Anna Billberg
Alexander Aronsson
Bengt Rosén
Madelene Werna

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Under perioden från stämman 2021-01-22 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Fredrik Enholm
Anders Påvall
Bengt Rosén
Alexander Aronsson
Helene Leitner
Madelene Werna

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

I tur att avgå eller väljas om vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Enholm, Helene Leitner och Bengt Rosén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alexander Aronsson, Fredrik Enholm, Anders Påvall och Bengt Rosén. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ola Trané Föreningsvald ordinarie
Bo Revision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen består av Emma Sundqvist, Marie-Louise Lanner och William Dynesius.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-05-21.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 407(403) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020/2021 (2019/2020).

Under året har 34 (29) överlåtelser skett.

GA

*BA AP FE MW
ML*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	911	891	878	875	863
Totala intäkter kr/kvm*	1 033	1 003	993	995	995
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	359	322	378	337	381
Belåning, kr/kvm	6 473	5 611	5 783	6 302	5 639
Räntekänslighet	8%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	592	614	542	584	546
Energikostnader kr/kvm	190	189	194	207	182

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	24 045	23 485	23 245	23 356	23 367
Resultat efter finansiella poster	-1 214	-322	2 307	1 737	3 929
Soliditet	38%	41%	40%	39%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter	24 172 332
Rörelsekostnader	- 23 463 891
Finansiella poster	- 1 922 026
Årets resultat	-1 213 585

Planerat underhåll	+ 4 991 433
Avskrivningar och utrangeringar	+ 4 614 269
Årets sparande	8 392 117

Årets sparande per kvm total yta 359

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 756 685	24 520 034	6 977 640	-11 309 086	-322 409
Reservering till fond 2020			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-4 991 433	4 991 433	
Balanserat i ny räkning				-322 409	322 409
Upplåtelse lägenheter	682 500	4 287 500			
Årets resultat					-1 213 585
Belopp vid årets slut	75 439 185	28 807 534	3 086 207	-7 740 062	-1 213 585

GT

*FR
AP FE
AN HU*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 740 062
Årets resultat	-1 213 585
	-8 953 647

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-11 631 495
Årets resultat	-1 213 585
Reservering till underhållsfond	-1 100 000
Ianspråktagande av underhållsfond	4 991 433
Summa till stämmans förfogande	-8 953 647

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-8 953 647
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Balanserat resultat

Balanserat resultat är alla resultat sammanslagna sedan föreningen startades.

Eftersom det finns en tillgång i form av en fastighet som har ett marknadsvärde oftast långt över det bokförda värdet gör det ingenting att det finns ett balanserat underskott. Underskott behöver inte vara detsamma som dålig ekonomi, om föreningen gått med vinst täcker intäkterna kostnaderna. Underskottet kan bero på att föreningen gjort saker med fastigheten tidigare år. HSB brf Åbylund har tidigare haft minusresultat så att det blivit underskott och sedan några år tillbaka har föreningen haft positivt resultat så att det balanserade underskottet har minskat och det ser fint ut. Under rubrikerna underhåll kan ni se vilka underhållsåtgärder som föreningen haft genom åren samt kommande planerade underhållsåtgärder.



GA

AP FE HL

**HSB Bostadsrättsförening Åbylund**

		2020-09-01	2019-09-01
		2021-08-31	2020-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	24 045 320	23 485 466
Övriga rörelseintäkter	Not 2	127 012	68 050
		<u>24 172 332</u>	<u>23 553 516</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-12 705 782	-12 781 451
Övriga externa kostnader	Not 4	-623 576	-1 075 385
Planerat underhåll		-4 991 433	-3 359 728
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-528 831	-525 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 614 269	-4 510 648
Summa rörelsekostnader		<u>-23 463 891</u>	<u>-22 252 846</u>
Rörelseresultat		708 441	1 300 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 377	12 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 937 403	-1 635 508
Summa finansiella poster		<u>-1 922 026</u>	<u>-1 623 080</u>
Årets resultat		-1 213 585	-322 409

Handwritten notes: RR, AP, TE, MW, HZ

**HSB Bostadsrättsförening Äbylund****Balansräkning****2021-08-31****2020-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	212 304 158	216 904 731
Inventarier och maskiner	Not 9	98 767	50 288
Pågående nyanläggningar	Not 10	17 633 563	146 250
		<u>230 036 488</u>	<u>217 101 269</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

230 036 988 217 101 769**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter	Not 12	900 000	900 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		165 771	110 170
Avräkningskonto HSB Stockholm		22 528 797	10 303 298
Placeringskonto HSB Stockholm		1 041 391	1 040 227
Övriga fordringar	Not 13	382 651	1 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	892 917	1 203 589
		<u>25 011 526</u>	<u>12 658 583</u>

Kortfristiga placeringar

Not 15 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 16 202 234 203 934

Summa omsättningstillgångar

26 613 760 14 262 517**Summa tillgångar****256 650 748 231 364 286**

BA AP FE HL
clw

**HSB Bostadsrättsförening Äbylund****Balansräkning** **2021-08-31** **2020-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

75 439 185 74 756 685

Upplåtelseavgifter

28 807 534 24 520 034

Yttre underhållsfond

3 086 207 6 977 640

107 332 926 106 254 359*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-7 740 062 -11 309 086

Årets resultat

-1 213 585 -322 409

-8 953 647 -11 631 495

Summa eget kapital

98 379 278 94 622 864**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17 105 846 372 130 920 968

105 846 372 130 920 968*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18 45 674 596 800 000

Leverantörsskulder

2 020 846 1 261 186

Skatteskulder

65 435 406 295

Övriga skulder

Not 19 204 979 205 129

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20 4 459 242 3 147 844

52 425 097 5 820 454

Summa skulder

158 271 469 136 741 422

Summa eget kapital och skulder

256 650 748 **231 364 286**

AP FE
HL

**HSB Bostadsrättsförening Åbylund**

	2020-09-01	2019-09-01
Kassaflödesanalys	2021-08-31	2020-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 213 585	-322 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 614 269	4 510 648
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 400 684	4 188 239
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-126 281	-623 877
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 730 047	1 188 558
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 004 450	4 752 920
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-17 487 313	-1 997 689
Investeringar i maskiner/inventarier	-62 175	-52 935
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 549 488	-2 050 624
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	19 800 000	-4 046 776
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 970 000	3 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	24 770 000	-696 776
Årets kassaflöde	12 224 962	2 005 520
Likvida medel vid årets början	12 047 459	10 041 939
Likvida medel vid årets slut	24 272 421	12 047 459

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

AP FE
HA H U



HSB Bostadsrättsförening Äbylund

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

Fastighetsavgift för småhus uppgick till 8 524,00 kr per småhus eller 0,75% av taxeringsvärdet för småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 052 Tkr.

Handwritten notes in blue ink: AP FE RR, HA WW

**HSB Bostadsrättsförening Åbylund**

Noter	2020-09-01 2021-08-31	2019-09-01 2020-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	19 615 063	19 083 981
Hyror	3 579 799	3 725 998
Bredband	642 412	683 766
Övriga intäkter	291 217	169 333
Bruttoomsättning	<u>24 128 491</u>	<u>23 663 078</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-81 696	-177 529
Hyresförluster	-1 475	-83
	24 045 320	23 485 466
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Ersättning Folksam	<u>127 012</u>	<u>68 050</u>
	127 012	68 050
Not 3 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 778 242	1 846 878
Reparationer	2 144 674	2 188 061
El	494 231	438 557
Uppvärmning	2 556 732	2 582 303
Vatten	1 404 585	1 407 013
Sophämtning	767 373	837 903
Fastighetsförsäkring	501 022	466 825
Kabel-TV och bredband	357 926	411 807
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 464 054	1 501 209
Förvaltningsarvoden	1 150 298	1 009 586
Övriga driftkostnader	86 645	91 310
	<u>12 705 782</u>	<u>12 781 451</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	113 020	40 938
Förbrukningsinventarier och varuinköp	181 966	606 165
Administrationskostnader	252 350	209 339
Extern revision	35 000	35 000
Konsultkostnader	1 560	144 263
Medlemsavgifter	39 680	39 680
	<u>623 576</u>	<u>1 075 385</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	369 218	366 996
Övriga arvoden	43 111	42 840
Sociala avgifter	116 502	115 797
	<u>528 831</u>	<u>525 633</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 294	2 887
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 041	1 497
Ränteintäkter HSB bunden placering	6 801	6 184
Övriga ränteintäkter	2 241	1 860
	<u>15 377</u>	<u>12 428</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 936 218	1 629 444
Övriga räntekostnader	1 185	6 064
	<u>1 937 403</u>	<u>1 635 508</u>

GA
FE M
SW AP
JW

**HSB Bostadsrättsförening Åbylund****Noter** **2021-08-31** **2020-08-31****Not 8 Byggnader och mark****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	201 390 295	199 538 856
Anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
Årets investeringar	0	1 851 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 450 295	255 450 295

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-38 545 564	-34 037 563
Årets avskrivningar	-4 600 573	-4 508 001
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 146 137	-38 545 564

Utgående bokfört värde**212 304 158** **216 904 731****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 206 562 000 173 081 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 126 646 000 120 800 000

Summa taxeringsvärde **333 208 000** **293 881 000****Not 9 Inventarier och maskiner****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	553 038	500 103
Årets investeringar	62 175	52 935
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	615 213	553 038

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-502 750	-500 103
Årets avskrivningar	-13 696	-2 647
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 446	-502 750

Bokfört värde**98 767** **50 288**AP FE 70
uu

**HSB Bostadsrättsförening Åbylund**

Noter	2021-08-31	2020-08-31
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	146 250	0
Årets investeringar	17 487 313	146 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 633 563	146 250
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Bostadsrätter		
Ingående anskaffningsvärde bostadsrätt	900 000	900 000
	900 000	900 000
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	382 651	1 299
	382 651	1 299
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	886 298	1 190 967
Upplupna intäkter	6 619	12 622
	892 917	1 203 589
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000
Not 16 Kassa och bank		
Handelsbanken	202 234	203 934
	202 234	203 934

SA AP-TE HÅ
Hå

**HSB Bostadsrättsförening Åbylund****Noter** **2021-08-31** **2020-08-31****Not 17 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296692869	2,78%	2022-03-30	31 721 372	400 000
Länsförsäkringar	90296692877	1,87%	2025-03-30	31 721 372	400 000
Nordea	39758219871	0,54%	2024-05-22	23 600 000	800 000
Nordea	39788929559	0,52%	2023-09-20	9 625 000	0
Nordea	39788929745	0,82%	2023-10-18	19 000 000	0
Nordea	39788940978	0,52%	2023-09-20	23 500 000	0
Nordea	39798239482	0,45%	2021-10-19	12 353 224	0
				151 520 968	1 600 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 143 520 968

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 105 846 372

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 156 100 000 156 100 000

Not 18 Skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld 45 674 596 800 000
45 674 596 800 000**Not 19 Övriga skulder**Depositioner 25 625 25 625
Övriga kortfristiga skulder 179 354 179 504
204 979 205 129**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 323 458 298 467
Förutbetalda hyror och avgifter 1 880 259 1 815 701
Övriga upplupna kostnader 2 255 525 1 033 676
4 459 242 3 147 844

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

AA AP TE
H2



HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Noter

2021-08-31 2020-08-31

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

29/11-2021

Fredrik Enholm

Anders Påvall

Bengt Rosén

Alexander Aronsson

Helene Leitner

Madelene Werna

Vår revisionsberättelse har den 2/12-21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Ola Trané

Av HSB Riksförbund förordnad revisor
Joakim Mattsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Åbylund, org.nr. 769608-5112

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åbylund för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

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 augusti 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Åbylund för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

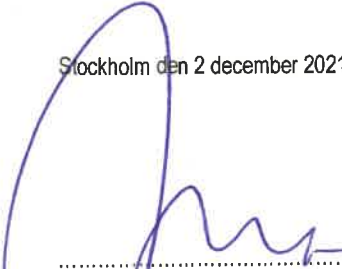
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 2 december 2021

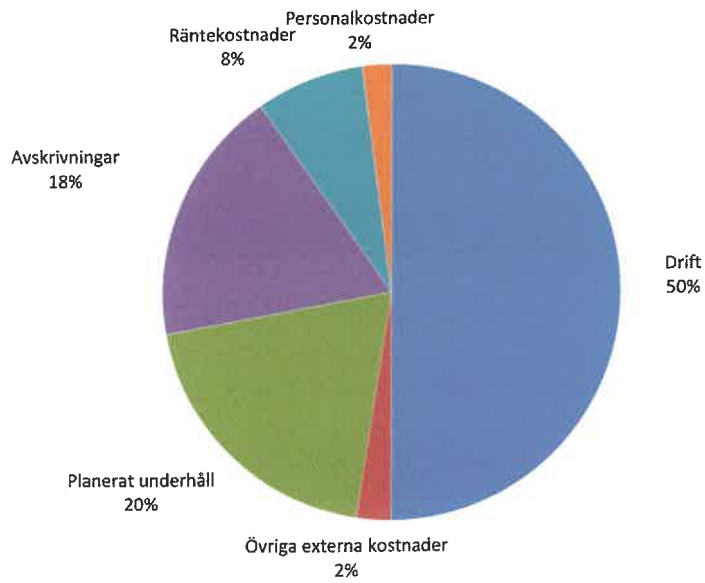

.....
Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Ola Trané
Av föreningen vald revisor

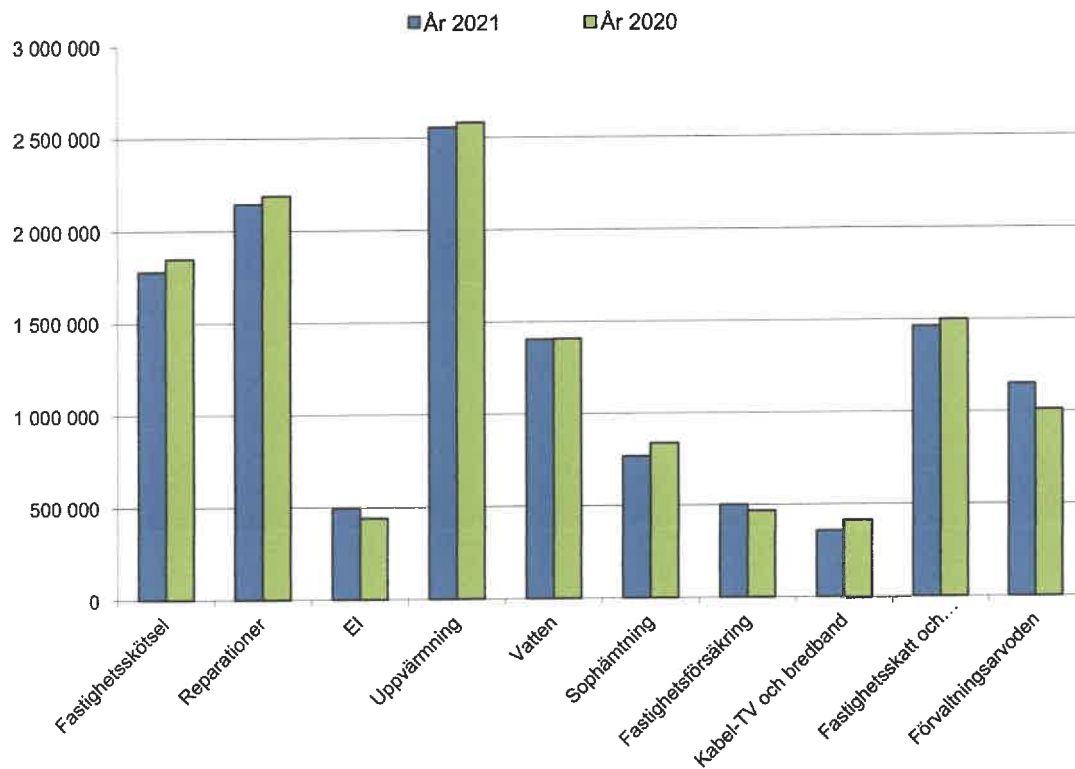


HSB Bostadsrättsförening Äbylund

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signature and initials:
AP FE H