



# 21/22

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Åby-Park



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Åby-Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2021 - 31 augusti 2022.

---

## 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 2071.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Styrelsen har inte beslutat att höja årsavgifterna inom det närmaste året men bevakar det ekonomiska läget.

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

Mattias Olsson	Ordförande
Sus S A B Hagström	Ledamot
Fred Stevo Andreas Holck	Ledamot
Monica Carita Lejon	Ledamot
E J Katarina Nilsson Björklund	Ledamot

Abderrahman Ait Ali	Suppleant
Margareta Nordell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Angelika Thor	Ordinarie Extern	ABC Revision AB
Martin Feldtenborn	Suppleant Extern	ABC Revision

### Valberedning

Kerstin Alner  
Jeanette Murén

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-16.

### 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

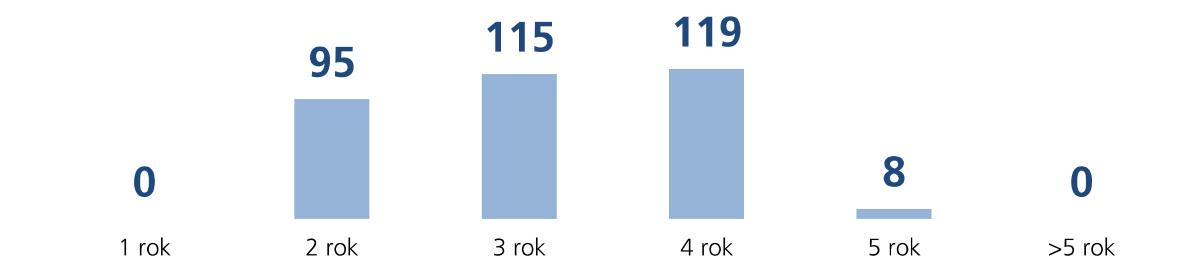
Fastigheterna bebyggdes 1981 - 1983 och består av 32 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 30 850 m<sup>2</sup>, varav 30 576 m<sup>2</sup> utgör boyta och 274 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 284 lägenheter med bostadsrätt samt 53 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	174 m <sup>2</sup>	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Vuxenlokalen Barnlokalen Tvättstugor	5 st

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2071.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenov. hyresrätter	2021	
Köken i hyresrätterna har renoverats.	2020 - 2021	
Relining huvudstammar	2014 - 2022	Komponentbris har lett till försening
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining grenrör avlopp	2020	Fortsättning
Takrenoveringar	2021	Kommer ske under flera år framåt
Renovering UC	2022	pågår tom 2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

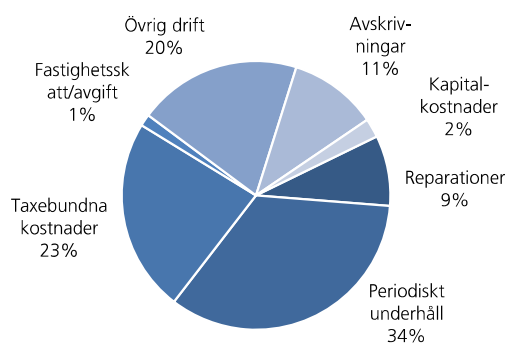
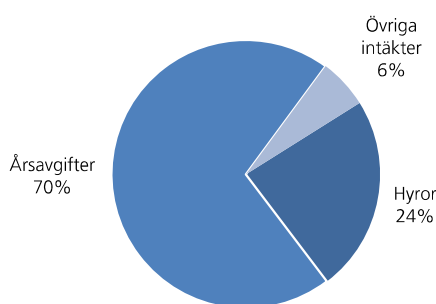
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2071.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>18 883 495</b>	<b>16 514 536</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	26 562 181	27 121 262
Finansiella intäkter	1 410	10 844
Medlemsinsatser	6 020 000	3 825 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 824 278	0
	<b>35 407 869</b>	<b>30 957 106</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	31 965 448	23 488 417
Finansiella kostnader	839 900	746 396
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 903 908	0
Ökning av kortfristiga fordringar	218 314	3 123 426
Minskning av långfristiga skulder	781 976	892 513
Minskning av kortfristiga skulder	0	337 396
	<b>35 709 546</b>	<b>28 588 147</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>18 581 819</b>	<b>18 883 495</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-301 676</b>	<b>2 368 959</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny styrelse antogs av stämman den 16 februari 2022.
- En extrastämma hölls den 9 augusti 2022, med anledning av pågående renovering av Undercentral 1. Frågan gällde om stämman kunde låta styrelsen ansvara för var kantstenen ska återmonteras resp. ersättas med slänt. Stämman godkände styrelsens förslag.
- Lån har lagts om under året utifrån de förslag som tagits fram av Finopti AB. Räntorna blev rörliga på tre månader. Se aktuell sammanställning i årsredovisningen.
- Projekteringen av takrenovering har påbörjats. Renoveringen kommer att ske stegvis under flera år. Under 2022 har taken lagts om på de gemensamma tvättstugebyggnaderna Takpannevägen 2, 107 och 109.
- Nytt avfallshanteringsystem är klart och det kommer att börja användas under hösten. Det nya systemet innebär att matavfall och restavfall ska separeras.
- SBC har påbörjat med vår underhållsplan så att den uppfyller de villkor som krävs för att vår bostadsrättsförening fortsatt ska vara i gott skick och att kommande renoveringar görs i rätt tid samt på ett fackmannamässigt sätt.
- Ett av de största projekten som har pågått under året är att undercentral 1 (Murtensvägen 65) renoverats och att renovering av UC 5 (Takpannevägen 107) har påbörjats. Vilket är en stor kostnad för föreningen som blivit akut för att värmen i bostäderna ska fungera.
- Renovering av fönstren i hyresrätterna har genomförts under året.
- Teknisk förvaltning och felanmälan har flyttats till SBC sedan januari 2022. Detta genomfördes för att spara pengar, denna tjänst ingår redan i det befintligt föreningens avtal med SBC, men har inte utnyttjats tidigare. Det har varit lite uppstartsproblem men nu börjar rutinerna fungera som planerat.
- Under året har tre hyresrätter omvandlats till bostadsrätter, vilket innebär en tillgång till föreningens ekonomi.
- Den nya styrelsen har haft 13 möten mellan januari - augusti 2022 plus en extra stämman i augusti om kantstenar.
- Reliningen av avloppssystemet har återupptagits men är inte klara, det kommer att bli klart under våren 2023 om inget oförutsett inträffar.
- Spolning av föreningens dräneringssystem för dagvatten är genomförd.
- Kompletterande radonmätningar har utförts och åtgärder pågår i de få lägenheter där värdena varit för höga.
- En säkerhets genomgång av lekplatserna har genomförts under våren 2022. De brister som konstaterats kommer att åtgärdas under nästkommande räkenskapsår.
- Projektering av ny skyltning inom området är också igångsatt.
- Projektering av fler parkeringsplatser inom området har påbörjats. Styrelsen försöker även tömma och skapa fler garage.
- Årsstämman för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 hålls den 14 december 2022.
- Föreningen avslutade räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31 med god ekonomi. Både föreningens soliditet och likviditet är tillfredsställande, och styrelsen ser med tillförsikt fram mot det nya räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 284 st  
Överlåtelse under året: 27 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 400  
Tillkommande medlemmar: 44  
Avgående medlemmar: 37  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 407

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	737	729	725	702
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	894	892	903	912
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 402	5 433	5 468	5 487
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	18	16	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	131	127	132
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	67	58	57
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	24	32	50
Soliditet (%)	33	35	34	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-10 174	-1 035	-4 322	1 807
Nettoomsättning (tkr)	26 306	26 067	26 025	25 566

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 30 576 m<sup>2</sup> bostäder och 274 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	82 938 667	860 000	0	82 078 667
Upplåtelseavgifter	36 985 263	5 160 000	0	31 825 263
Fond för yttre underhåll	15 575 282	12 669 606	-5 996 089	8 901 765
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>135 499 212</b>	<b>18 689 606</b>	<b>-5 996 089</b>	<b>122 805 695</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-53 063 227	-12 669 606	4 961 088	-45 354 709
Årets resultat	-10 174 051	-10 174 051	1 035 001	-1 035 001
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-63 237 278</b>	<b>-22 843 657</b>	<b>5 996 089</b>	<b>-46 389 710</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>72 261 934</b>	<b>-4 154 051</b>	<b>0</b>	<b>76 415 985</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-10 174 051
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 393 621
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 669 606
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-63 237 278</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	10 371 533
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-52 865 745</b>

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

## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2021-2022	2020-2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	26 305 756	26 066 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	256 426	1 054 473
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>26 562 181</b>	<b>27 121 262</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-28 725 704	-21 229 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 909 822	-2 011 164
Personalkostnader	Not 6	-329 922	-248 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 932 295	-3 932 295
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 897 743</b>	<b>-27 420 712</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-9 335 561</b>	<b>-299 449</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 410	10 844
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 900	-746 396
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-838 490</b>	<b>-735 552</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-10 174 051</b>	<b>-1 035 001</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-10 174 051</b>	<b>-1 035 001</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	189 323 026	193 255 321
Pågående byggnation	Not 9	1 903 908	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>191 226 934</b>	<b>193 255 321</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>191 226 934</b>	<b>193 255 321</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		200 269	88 251
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	17 196 902	17 568 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	815 168	717 874
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 212 340</b>	<b>18 375 064</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 12		
Kortfristiga placeringar		5 000 000	5 000 000
		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 499 189	1 419 827
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 499 189</b>	<b>1 419 827</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 711 529</b>	<b>24 794 891</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>215 938 463</b>	<b>218 050 212</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		119 923 930	113 903 930
Fond för yttre underhåll	Not 13	15 575 282	8 901 765
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>135 499 212</b>	<b>122 805 695</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-53 063 227	-45 354 709
Årets resultat		-10 174 051	-1 035 001
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-63 237 278</b>	<b>-46 389 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 261 934</b>	<b>76 415 985</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	136 297 359	136 917 335
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>136 297 359</b>	<b>136 917 335</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	824 000	986 000
Leverantörsskulder		3 255 290	898 970
Skatteskulder		20 378	48 743
Övriga skulder		118 603	117 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 160 898	2 665 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 379 170</b>	<b>4 716 892</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>215 938 463</b>	<b>218 050 212</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Byggnader	0,7-4,3%	0,7-4,3%
Fastighetsförbättringar	3,57%	3,57%

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	18 711 641	18 509 610
Hyror bostäder	4 743 364	4 752 785
Hyror lokaler	141 997	122 616
Hyror parkering	680 017	674 253
Hyror garage	691 350	718 400
Kabel-TV intäkter	710 047	710 856
Bredbandsintäkter	572 611	567 794
Elintäkter	2 912	0
Elintäkter laddstolpe	6 096	4 555
Överlåtelse/pantsättning	41 538	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 008	5 723
Öresutjämning	174	197
	<b>26 305 756</b>	<b>26 066 789</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021-2022	2020-2021
Fakturerade kostnader	148 406	4 235
Försäkringsersättning	53 031	834 425
Övriga intäkter	54 989	215 813
	<b>256 426</b>	<b>1 054 473</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	270 884	770 575
	Fastighetsskötsel beställning	88 095	53 677
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	369 724	726 756
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 455	38 500
	Snöröjning/sandning	624 626	644 489
	Städning entreprenad	51 976	238 559
	Städning enligt beställning	6 959	7 560
	OVK Obl. Ventilationskontroll	115 355	0
	Myndighetstillsyn	65 956	111 430
	Bevakning	19 243	19 142
	Gemensamma utrymmen	7 175	13 589
	Garage/parkering	3 000	2 000
	Sophantering	0	9 500
	Gård	0	106
	Serviceavtal	44 153	37 542
	Förbrukningsmateriel	42 027	28 101
	Störningsjour och larm	41 449	23 956
		<b>1 801 078</b>	<b>2 725 482</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	172 061	88 368
	Hyreslägenheter	4 013	37 714
	Lokaler	0	9 231
	Förskola	114 681	0
	Gemensamma utrymmen	3 688	86 800
	Tvättstuga	103 314	99 555
	Bastu/pool	0	40 735
	Entré/trapphus	654	57 953
	Lås	39 605	39 651
	Installationer	0	8 695
	VVS	1 225 390	1 025 870
	Värmeanläggning/undercentral	92 397	116 581
	Ventilation	139 275	198 888
	Elinstallationer	66 503	147 461
	Bredband	594	0
	Huskropp utvändigt	0	77 500
	Tak	58 351	71 626
	Balkonger/altaner	26 784	18 575
	Mark/gård/utemiljö	35 967	108 696
	Garage/parkering	2 500	6 165
	Skador/klotter/skadegörelse	0	80 574
	Vattenskada	1 015 628	507 152
	Övrigt	19 996	0
		<b>3 121 401</b>	<b>2 827 787</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	327 233	2 217 327
	Hyreslägenheter	141 875	730 196
	Lokaler	67 259	0
	Förskola	60 625	0
	Gemensamma utrymmen	0	88 356
	VVS	1 173 431	2 166 371
	Ventilation	663 875	0
	Elinstallationer	138 161	0
	Huskropp utvändigt	32 984	0
	Tak	1 598 081	496 526
	Fönster	296 469	0
	Mark/gård/utemiljö	7 993 748	213 813
	Garage/parkering	75 563	83 500
		<b>12 569 304</b>	<b>5 996 089</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	852 780	545 077
	Värme	4 754 179	4 041 857
	Vatten	1 984 971	2 060 316
	Sophämtning/renhållning	858 310	659 986
	Grovsopor	89 119	66 413
		<b>8 539 359</b>	<b>7 373 649</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	719 479	691 876
	Självrisk	327 250	-5 000
	Kabel-TV	702 940	690 806
	Bredband	420 839	415 500
		<b>2 170 508</b>	<b>1 793 182</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>524 054</b>	<b>512 973</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>28 725 704</b>	<b>21 229 162</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Kreditupplysning	9 718	8 689
	Medlemsinformation	1 395	10 563
	Tele- och datakommunikation	23 849	29 007
	Juridiska åtgärder	98 243	156 860
	Inkassering avgift/hyra	28 117	11 846
	Hyresförluster	1	20 714
	Revisionsarvode extern revisor	62 244	65 789
	Föreningskostnader	87 196	29 876
	Styrelseomkostnader	0	38 033
	Fritids- och trivselkostnader	1 699	99
	Förvaltningsarvode	1 995 658	1 033 839
	Förvaltningsarvoden övriga	1 000	16 000
	Administration	116 017	57 946
	Korttidsinventarier	13 893	101 121
	Konsultarvode	470 571	408 731
	Tidningar facklitteratur	220	330
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	11 720
	OBS konto	0	10 000
		<b>2 909 822</b>	<b>2 011 164</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	253 325	189 913
	Sociala kostnader	76 597	58 178
		<b>329 922</b>	<b>248 091</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021-2022</b>	<b>2020-2021</b>
	Byggnad	2 534 919	2 534 919
	Förbättringar	1 397 376	1 397 376
		<b>3 932 295</b>	<b>3 932 295</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	244 771 363	244 771 363
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>244 771 363</b>	<b>244 771 363</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-51 516 043	-47 583 748
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 932 295	-3 932 295
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-55 448 338</b>	<b>-51 516 043</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>189 323 026</b>	<b>193 255 321</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 505 933	45 505 933
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	368 510 000	285 558 000
	Taxeringsvärde mark	169 042 000	145 771 000
		<b>537 552 000</b>	<b>431 329 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	536 000 000	429 200 000
	Lokaler	1 552 000	2 129 000
		<b>537 552 000</b>	<b>431 329 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	1 903 908	0
		<b>1 903 908</b>	<b>0</b>



<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	Kundfordringar	27 918	27 918
	Skattekonto	78 278	36 163
	Klientmedel hos SBC	16 032 629	17 463 668
	Inkasso	6 329	25
	Fordringar	1 748	41 165
	Räntekonto hos SBC	1 050 000	0
		<b>17 196 902</b>	<b>17 568 939</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	Försäkring	429 300	412 836
	Kabel-TV	59 113	57 508
	Fastighetsskötsel	0	122 710
	Bredband	69 250	69 250
	Sopor	60 023	55 570
	Arvoden och soc.avg	197 482	0
		<b>815 168</b>	<b>717 874</b>
<b>Not 12</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2022-08-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-08-31</b>
	Nord Fondkommission	5 000 000	5 000 000
		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	Vid årets början	8 901 765	11 550 200
	Reservering enligt stadgar	12 669 606	4 238 694
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-5 996 089	-6 887 129
	<b>Vid årets slut</b>	<b>15 575 282</b>	<b>8 901 765</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2022-08-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2022-08-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-08-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,450 %	24 125 000	24 625 000	2023-08-15
Swedbank	1,870 %	24 390 942	24 552 942	Rörligt
Swedbank	0,630 %	18 902 168	19 064 168	2023-09-25
Danske bank	0,000 %	25 000 000	25 000 000	Rörligt
Danske bank	0,000 %	20 325 215	20 325 215	Rörligt
Danske bank	0,000 %	24 378 034	24 336 010	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>137 121 359</b>	<b>137 903 335</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-824 000	-986 000	
		<b>136 297 359</b>	<b>136 917 335</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 133 001 359 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
Fastighetsinteckningar	148 267 800	148 267 800

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
El	93 301	49 539
Värme	182 852	145 496
Vatten	333 539	333 539
Ränta	145 208	85 281
Avgifter och hyror	2 041 018	2 051 429
Övriga upplupna kostnader	364 980	0
	<b>3 160 898</b>	<b>2 665 284</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsarbeten pågår, se tidigare information i förvaltningsberättelsen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Vallentuna den / 2022

Mattias Olsson  
Ordförande

Sus S A B Hagström  
Ledamot

Fred Stevo Andreas Holck  
Ledamot

Monica Carita Lejon  
Ledamot

E J Katarina Nilsson Björklund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Angelika Thor  
Auktoriserad revisor



R E V I S I O N

## 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 2021-09-01 - 2022-08-31.

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 2022-08-31 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.

Brf Åby-Park, Org.nr 769608-4537



## R E V I S I O N

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 2021-09-01 - 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner

Brf Åby-Park, Org.nr 769608-4537



## R E V I S I O N

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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Brf Åby-Park, Org.nr 769608-4537



## R E V I S I O N

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.

### ***Anmärkning***

Styrelsen har under räkenskapsåret betalat ut ett högre styrelsearvode än det som beslutats av föreningsstämman 2022-02-16. Detta har i bokslutet bokats upp som en fordran på styrelsen.

Stockholm enligt digital signering

---

Angelika Thor  
Auktoriserad revisor

Brf Åby-Park, Org.nr 769608-4537

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022/2023</b>	<b>Utfall 2021/2022</b>	<b>Budget 2021/2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	12 470 000	18 711 641	18 490 000
Hyor bostäder	3 100 000	4 743 364	4 775 000
Hyor lokaler	84 000	141 997	123 000
Hyor parkering	451 000	680 017	665 400
Hyor garage	451 000	691 350	720 000
Kabel-TV intäkter	472 000	710 047	710 000
Bredbandsintäkter	382 000	572 611	570 000
Elintäkter	0	2 912	0
Elintäkter laddstolpe	0	6 096	5 000
Överlåtelse/pantsättning	0	41 538	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 008	5 000
Öresutjämning	0	174	0
Fakturerade kostnader	0	148 406	0
Försäkringersättning	0	53 031	0
Övriga intäkter	0	54 989	0
	<b>17 410 000</b>	<b>26 562 181</b>	<b>26 063 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-802 000	-270 884	-903 000
Fastighetskötsel beställning	-59 000	-88 095	-50 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-757 000	-369 724	-750 000
Fastighetskötsel gård beställning	-130 000	-50 455	-50 000
Snöröjning/sandning	-400 000	-624 626	-400 000
Städning entreprenad	-249 000	-51 976	0
Städning enligt beställning	-17 000	-6 959	-18 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-115 355	0
Myndighetstillsyn	-116 000	-65 956	0
Bevakning	-20 000	-19 243	0
Gemensamma utrymmen	-20 000	-7 175	-16 000
Garage/parkering	-3 000	-3 000	0
Sopphantering	-7 000	0	0
Gård	-7 000	0	0
Serviceavtal	-40 000	-44 153	-43 000
Förbrukningsmateriel	-52 000	-42 027	-72 000
Störningsjour och larm	-28 000	-41 449	-20 000
	<b>-2 707 000</b>	<b>-1 801 078</b>	<b>-2 322 000</b>



	<b>Budget</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget</b>
	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2021/2022</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-2 453 000	-172 061	-2 500 000
Hyreslägenheter	0	-4 013	0
Förskola	0	-114 681	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 688	0
Tvättstuga	0	-103 314	0
Entré/trapphus	0	-654	0
Lås	0	-39 605	0
VVS	0	-1 225 390	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-92 397	0
Ventilation	0	-139 275	0
Elinstallationer	0	-66 503	0
Bredband	0	-594	0
Tak	0	-58 351	0
Balkonger/altaner	0	-26 784	0
Mark/gård/utemiljö	0	-35 967	0
Garage/parkering	0	-2 500	0
Vattenskada	0	-1 015 628	0
Övrigt	0	-19 996	0
	<b>-2 453 000</b>	<b>-3 121 401</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-327 233	0
Hyreslägenheter	0	-141 875	0
Lokaler	0	-67 259	0
Förskola	0	-60 625	0
VVS	0	-1 173 431	0
Ventilation	0	-663 875	0
Elinstallationer	0	-138 161	0
Huskropp utvändigt	0	-32 984	0
Tak	0	-1 598 081	0
Fönster	0	-296 469	0
Mark/gård/utemiljö	0	-7 993 748	0
Garage/parkering	0	-75 563	0
	<b>0</b>	<b>-12 569 304</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-568 000	-852 780	-526 000
Värme	-4 206 000	-4 754 179	-4 085 000
Vatten	-2 061 000	-1 984 971	-1 788 000
Sophämtning/renhållning	-687 000	-858 310	-765 000
Grovsopor	-70 000	-89 119	-63 000
	<b>-7 592 000</b>	<b>-8 539 359</b>	<b>-7 227 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-720 000	-719 479	-682 000
Självrisk	0	-327 250	0
Kabel-TV	-719 000	-702 940	-690 000
Bredband	-433 000	-420 839	-420 000
	<b>-1 872 000</b>	<b>-2 170 508</b>	<b>-1 792 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-513 000	-527 423	-513 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	3 369	0
	<b>-513 000</b>	<b>-524 054</b>	<b>-513 000</b>

	<b>Budget 2022/2023</b>	<b>Utfall 2021/2022</b>	<b>Budget 2021/2022</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-9 000	-9 718	-25 000
Medlemsinformation	-11 000	-1 395	-6 000
Tele- och datakommunikation	-31 000	-23 849	-33 000
Juridiska åtgärder	0	-98 243	0
Inkassering avgift/hyra	0	-28 117	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-69 000	-62 244	-50 000
Föreningskostnader	-30 000	-87 196	0
Styrelseomkostnader	-39 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 699	-2 000
Förvaltningsarvode	-1 087 000	-1 995 658	-828 000
Förvaltningsarvodena övriga	-17 000	-1 000	-86 000
Administration	-55 000	-116 017	-39 000
Korttidsinventarier	0	-13 893	0
Konsultarvode	0	-470 571	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-220	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-12 000	0	-12 000
	<b>-1 362 000</b>	<b>-2 909 822</b>	<b>-1 083 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-192 000	-241 500	-192 000
Övriga arvoden	-8 000	-11 825	0
Arbetsgivaravgifter	-63 000	-76 597	-63 000
	<b>-263 000</b>	<b>-329 922</b>	<b>-255 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 690 000	-2 534 919	-2 540 000
Förbättringar	-932 000	-1 397 376	-1 398 000
	<b>-2 622 000</b>	<b>-3 932 295</b>	<b>-3 938 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-19 384 000</b>	<b>-35 897 743</b>	<b>-19 630 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 974 000</b>	<b>-9 335 561</b>	<b>6 433 400</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	453	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	957	0
Låneräntor	-630 000	-842 794	-630 000
Övriga räntekostnader	0	2 894	0
	<b>-630 000</b>	<b>-838 490</b>	<b>-630 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-2 604 000</b>	<b>-10 174 051</b>	<b>5 803 400</b>

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)