



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åby-Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna:

Vallentuna-Åby 1:128

Vallentuna-Åby 1:130

Vallentuna-Åby 1:133

Vallentuna-Åby 1:135

Vallentuna-Åby 1:142

Vallentuna-Åby 1:143

Med flera

Föreningen har 51 hyreslägenheter och 336 bostadsrätter om totalt 30 867 kvm och 3 lokaler om 334 kvm. Föreningens fastigheter förvärvades år 1981

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Sus Hagström	Ordförande
Ann Christin Tidén	Styrelseledamot
E J Katarina Nilsson Björklund	Styrelseledamot
Fred Stevo Andreas Holck	Styrelseledamot
Martin Johansson	Styrelseledamot
Monika Lejon	Suppleant
Margareta Nordell	Suppleant

Valberedning

Kerstin Alner och Jeanette Murén.

Firmateckning

Firman tecknas av ordförande tillsammans med en ledamot.

Revisorer

Angelica Thor	Auktoriserad revisor	ABC Revision
Martin Feldtenborn	Revisorssuppleant	ABC Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023	Säkerhetsgenomgång av samtliga lekparkers samt åtgärdat brister
2023	Uppfräschning av stora lekparken
2023	Påbörjat renovering av garage och förrådslängornas ytterpaneler
2023	Byte av belysningsarmaturer på flertalet platser i området.
2022-2023	Påbörjat renoveringsarbete av Undercentral 5
2021-2023	Renovering av Undercentralen 1 samt asfaltering av det aktuella området

Planerade underhåll

2024	Fortsättning av arbetet och färdigställande på Undercentral 5
2024	Asfaltering av området runt Undercentral 5

Avtal med leverantörer

Ekonomisk, administrativ, städning, trädgårdsskötsel samt teknisk förvaltning.	SBC
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
VVS	Ronqvist
Jourmontör	Securitas
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Fjärrvärme	EON
Vattendistributör	Roslagsvatten
Elnätet	Ellevio
Elleverantör	Skellefteå Kraft

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- En större översyn av förenings ekonomi och styrelsens arbete genomfördes när den nya styrelsen tillträdde.
- Lån har lagts om under året utifrån de förslag som tagits fram av Finopti AB. Räntorna har lagt på rörliga (tre månader), se aktuell sammanställning i årsredovisningen.
- Under våren tog även ett nytt lån på 20 miljoner för att säkerställa renoveringar av undercentraler och de i övrigt ökade kostnaderna för andra renoveringar med mera.
- Efter förhandlingar med Hyresgästföreningen har hyresgästerna fått en 6% höjning från den 1 april.
- Under året har två hyresrätter omvandlats till bostadsrätter, vilket innebär en tillgång till föreningens ekonomi.
- Föreningen avslutade räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 med god ekonomi. Både föreningens soliditet och likviditet är tillfredsställande, och styrelsen ser med tillförsikt fram mot det nya räkenskapsåret.

Förändringar i avtal

Inga förändringar av avtalen har skett under året.

Övriga uppgifter

- Sammansättningen av styrelsen förändrades lite vid stämman den 9 januari 2023.
- Den taktvätt och renovering av enstaka trasiga takpannor som påbörjades 2022 har slutförts under 2023. Tvätten kommer att förbättra hållbarheten på våra tak vilket gör att en större renovering skjuts på framtiden.
- SBC har tagit fram ett förslag på 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.
- Vårt område har drabbats av flera vattenläckage pga. bristfälliga element rör, trasiga fläktsystem på taken och gamla ledningar i backen, som beror på eftersatt underhåll. Dessa åtgärder är mycket kostsamma och har medfört flera akuta utryckningar.
- Det största projektet som pågått under året är första etappen av renoveringen vid undercentral 5 (Takpannevägen 107). Samtidigt har UC 1 (Murtensvägen 65) blivit klar och det enda som kvarstår är att återställa gräsytorerna. Dessa renoveringar är mycket kostsamma men helt nödvändiga för att alla ska ha värmen i sina bostäder.
- Den nya styrelsen har haft 18 styrelsemöten mellan september 2022- augusti 2023 utöver dessa möten har vi även haft flera arbetsmöten både i styrelsen och med underleverantörer.
- Kompletterande radonmätningar har utförts och allt är nu inskickat till kommunen, de mätningar som genomförts är under gränsvärdet. Det återstår dock fyra som kommer att utföras under kommande vinter.
- Årsstämman för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31 beräknas hållas 28 februari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 399 st. Tillkommande medlemmar under året var 46 och avgående medlemmar under året var 37. Vid räkenskapsårets slut fanns det 408 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelser och 2 nyupplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	26 464 625	26 305 756	26 066 789	26 024 469
Resultat efter fin. poster	-24 630 438	-10 174 051	-1 035 001	-4 321 631
Soliditet, %	22	33	35	34
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	716	737	729	725
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 062	5402	5433	5468
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	28	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	159	154	131	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	64	67	58

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-08-31
Insatser	82 938 667	-	3 470 000	86 408 667
Upplåtelseavgifter	36 985 263	-	-	36 985 263
Fond, yttre underhåll	15 575 282	-10 371 533	10 135 685	15 339 434
Balanserat resultat	-53 063 227	197 482	-10 135 685	-63 001 430
Årets resultat	-10 174 051	10 174 051	-24 630 437	-24 630 437
Eget kapital	72 261 934	0	-24 630 437	51 101 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-52 865 745
Årets resultat	-24 630 438
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 10 135 685
Totalt	-87 631 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	15 339 434
Balanseras i ny räkning	-72 292 434

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		26 464 625	26 305 756
Rörelseintäkter		93 320	256 426
Summa rörelseintäkter		26 557 945	26 562 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-40 255 103	-28 725 704
Övriga externa kostnader	8	-3 593 290	-2 909 822
Personalkostnader	9	-489 547	-329 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 053 151	-3 932 295
Summa rörelsekostnader		-48 391 092	-35 897 743
RÖRELSERESULTAT		-21 833 146	-9 335 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116 992	1 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 914 283	-839 900
Summa finansiella poster		-2 797 291	-838 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-24 630 438	-10 174 051
ÅRETS RESULTAT		-24 630 438	-10 174 051

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	185 393 141	189 323 026
Markanläggningar		2 566 267	0
Pågående projekt		0	1 903 908
Summa materiella anläggningstillgångar		187 959 408	191 226 934
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		187 959 408	191 226 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		206 811	228 187
Övriga fordringar	12	25 571 330	17 168 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	555 851	815 168
Summa kortfristiga fordringar		26 333 993	18 212 340
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	0	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 556 025	1 499 189
Summa kassa och bank		1 556 025	1 499 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		27 890 018	24 711 529
SUMMA TILLGÅNGAR		215 849 425	215 938 463

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		123 393 930	119 923 930
Fond för yttre underhåll		15 339 434	15 575 282
Summa bundet eget kapital		138 733 364	135 499 212
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 001 430	-53 063 227
Årets resultat		-24 630 438	-10 174 051
Summa fritt eget kapital		-87 631 868	-63 237 278
SUMMA EGET KAPITAL		51 101 497	72 261 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	136 133 835	136 297 359
Summa långfristiga skulder		136 133 835	136 297 359
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		20 162 000	824 000
Leverantörsskulder		4 687 391	3 255 290
Skatteskulder		49 767	20 378
Övriga kortfristiga skulder		169 831	118 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 545 105	3 160 898
Summa kortfristiga skulder		28 614 094	7 379 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		215 849 425	215 938 463

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åby-Park har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 5 %
Fastighetsförbättringar	3,57 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	18 814 455	18 711 641
Hysesintäkter bostäder	4 687 324	4 743 364
Hysesintäkter lokaler	178 978	141 997
Hysesintäkter garage	700 006	691 350
Hysesintäkter p-plats	697 192	680 017
Intäkter kabel-TV	710 850	710 047
Bredband	573 937	572 611
El	0	2 912
Elintäkter laddstolpe	5 572	6 096
Gemensamhetslokal	9 000	0
Påminnelseavgift	3 660	0
Dröjsmålsränta	2 833	0
Pantsättningsavgift	37 759	41 538
Överlåtelseavgift	29 884	0
Andrahandsuthyrning	13 115	4 008
Öres- och kronutjämning	60	174
Fakturerade kostnader	0	148 406
Övriga intäkter	93 320	54 989
Försäkringsersättning	0	53 031
Summa	26 557 945	26 562 181

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	81 773	270 884
Fastighetsskötsel utöver avtal	108 922	88 095
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	369 724
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	169 347	50 455
Larm och bevakning	54 229	41 449
Städning enligt avtal	0	51 976
Städning utöver avtal	594	6 959
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	115 355
Brandskydd	1 974	0
Bevakning	0	19 243
Myndighetstillsyn	8 152	65 956
Gårdkostnader	482 636	0
Gemensamma utrymmen	320 578	10 175
Sophantering	11 444	0
Snöröjning/sandning	415 263	624 626
Serviceavtal	38 598	44 153
Förbrukningsmaterial	59 893	42 027
Summa	1 753 403	1 801 078

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförbättringar	0	172 061
Huskropp utvändigt	43 808	0
Installationer	12 903	0
Hyseslägenheter	104 911	4 013
Bostadsrättslägenheter	297 604	0
Förskola	3 599	114 681
Tvättstuga	366 984	103 314
Trapphus/port/entr	0	654
Dörrar och lås/porttele	100 751	39 605
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 688
VVS	3 280	1 225 390
Värmeanläggning/undercentral	11 246	92 397
Ventilation	91 691	139 275
Elinstallationer	169 156	66 503
Tele/TV/bredband/porttelefon	995	594
Tak	727 004	58 351
Fasader	8 590	0
Balkonger/altaner	0	26 784
Mark/gård/utemiljö	87 712	35 967
Garage/parkering	159 521	2 500
Vattenskada	163 045	1 015 628
Skador/klotter/skadegörelse	57 331	0
Temp. rep und eller projekt	0	19 996
Summa	2 410 131	3 121 401

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022 - 2023	2021 - 2022
Underhåll av byggnad	0	327 233
Huskropp utvändigt	691 992	32 984
Hyseslägenheter	0	141 875
Lokaler	0	67 259
Förskola	0	60 625
Tvättstuga	144 698	0
Entr/trapphus	619	0
Sophantering/återvinning	85 549	0
Gemensamma utrymmen	262 337	0
VVS	18 321 150	1 173 431
Ventilation	68 901	663 875
Elinstallationer	598 850	138 161
Tak	2 384 973	1 598 081
Fönster	341 570	296 469
Mark/gård/utemiljö	698 064	7 993 748
Garage/parkering	979 881	75 563
Summa	24 578 584	12 569 304

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
El	827 268	852 780
Uppvärmning	4 937 060	4 754 179
Vatten	2 126 608	1 984 971
Sophämtning/renhållning	990 417	858 310
Grovsopor	65 461	89 119
Summa	8 946 814	8 539 359

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	748 373	719 479
Självrisk	0	327 250
Kabel-TV	59 113	702 940
Bredband	1 204 303	420 839
Fastighetsskatt	551 013	527 423
Korr. fastighetsskatt	3 369	-3 369
Summa	2 566 171	2 694 562

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	14 355	9 718
Tele- och datakommunikation	38 002	23 849
Juridiska åtgärder	49 844	98 243
Inkassokostnader	32 151	28 117
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 050	1
Revisionsarvoden extern revisor	62 897	62 244
Fritids och trivselkostnader	1 680	1 699
Föreningskostnader	-25 865	87 196
Förvaltningsarvode enl avtal	2 639 385	1 995 658
Överlåtelsekostnad	31 103	0
Pantsättningskostnad	21 525	0
Övriga förvaltningsarvoden	169 138	1 000
Korttidsinventarier	7 263	13 893
Administration	245 972	117 413
Konsultkostnader	303 791	470 571
Tidningar och facklitteratur	0	220
Summa	3 593 290	2 909 822

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	322 210	241 500
Övriga arvoden	60 000	11 825
Arbetsgivaravgifter	107 337	76 597
Summa	489 547	329 922

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	2 899 130	842 794
Dröjsmålsränta	10	0
Övriga räntekostnader	75	-2 894
Skatt	-15 069	0
Summa	2 884 145	839 900

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-08-31	2022-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	244 771 363	244 771 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	244 771 363	244 771 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-55 448 338	-51 516 043
Årets avskrivning	-3 929 885	-3 932 295
Utgående ackumulerad avskrivning	-59 378 223	-55 448 338
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	185 393 141	189 323 026
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 505 933</i>	<i>45 505 933</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	368 510 000	368 510 000
Taxeringsvärde mark	169 042 000	169 042 000
Summa	537 552 000	537 552 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	56 098	78 278
Klientmedel	0	16 032 629
Inkasso	0	6 329
Övriga kortfristiga fordringar	172 666	1 748
OBS-konto	381	0
Transaktionskonto	24 292 185	0
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	25 571 330	17 168 984

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader	0	326 755
Förutbet försäkr premier	446 286	429 300
Förutbet kabel-TV	0	59 113
Förutbet bredband	79 570	0
Upplupna ränteintäkter	29 995	0
Summa	555 851	815 168

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Andra värdepapper	0	5 000 000
Summa	0	5 000 000

NOT 15: SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-08-31	Skuld 2023-08-31	Skuld 2022-08-31
SBAB	2023-08-15	0,45%	0	24 125 000
Swedbank	2025-10-24	4,39 %	18 740 168	18 902 168
Swedbank	2025-06-18	4,37 %	24 269 442	24 390 942
Swedbank	2024-03-28	4,19 %	20 000 000	0
Swedbank	2026-06-17	4,24 %	25 000 000	0
Danske Bank	Rörligt	4,51 %	23 625 000	0
Danske Bank	Rörligt	0,53 %	20 325 215	20 325 215
Danske Bank	Rörligt	0,69 %	24 336 010	24 378 034
Danske Bank			0	25 000 000
Summa			156 295 834	137 121 359
Varav kortfristig del			20 162 000	824 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 155 485 835 kr

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna kostnader	0	364 980
Uppl kostn el	40 905	93 301
Uppl kostnad Värme	233 961	182 852
Uppl kostn räntor	680 963	145 208
Uppl kostn vatten	380 792	333 539
Förutbet hyror/avgifter	2 208 483	2 041 018
Förskottsaviserade avg/hyror	0	16 441
	0	-16 441
Summa	3 545 105	3 160 898

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	161 069 000	148 267 800



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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 2023-08-31 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

Revisionsberättelse för Brf Åby-Park, Org.nr 769608-4537, 2023-08-31



R E V I S I O N

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. 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 2022-09-01 - 2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner



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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst

Revisorsansvar enligt bostadsrättslagen § 10:1



R E V I S I O N

på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signering

Angelika Thor
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signatureerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANGELIKA THOR

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810402xxxx

IP: 212.181.xxx.xxx

2024-02-15 07:54:31 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

