



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Åby-Park

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vallentuna-Åby 1:128	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:130	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:133	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:134	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:135	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:137	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:140	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:142	1981	Vallentuna
Vallentuna-Åby 1:143	1981	Vallentuna

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1983

Föreningen har 48 hyreslägenheter och 289 bostadsrätter om totalt 30 905 kvm och 3 lokaler om 334 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann Christin Tidén	Ordförande
Monica Lejon	Sekreterare
Stevo Holck	Styrelseledamot
Martin Johansson	Styrelseledamot
Sus Hagström	Styrelseledamot
Kerstin Margareta Nordell	Suppleant
Tom Jinga	Suppleant
Ewa Granström	Suppleant
Ismet Sefik	Suppleant
Karin Nyblom	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Alner  
Camilla Elfving

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas av -Tidén, Ann Christin i förening med en av ledamöterna

### Revisorer

Angelika Thor Auktoriserad revisor ABC Revision

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

**2024** ● Tagit bort buskar som lutade mot fasaderna och grusat dess områden på Murstensvägen  
Renovering efter stor vattenskada i barnlokal/tvättstuga Murstensvägen 69. Återställt byggnaden och skapat två mindre tvättstugor istället för en stor.

**2023-2024** ● Påbörjat renovering av garage och förrådslängornas ytterpaneler Murstensvägen

**2021-2024** ● Renovering av Undercentralen 1 och 5 samt asfaltering av det aktuella områdena

### Planerade underhåll

**2024** ● Påbörjat renovering av garage och förrådslängornas ytterpaneler på Takpannevägen

**2024** ● Färdigställande av undercentral 5

### Avtal med leverantörer

Bredband

Ownit

Elleverantör	Skellefteå Kraft
Elnätet	Ellevio
Fjärrvärme	EON
Jourmontör	Securitas
Kabel-TV	Telenor
Störningsjour	Svenska Störningsjouren
Vattendistributör	Roslagsvatten
VVS	Ronqvist

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- 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 året har tre hyresrätter omvandlats till bostadsrätter, vilket innebär en tillgång till föreningens ekonomi.
- Under räkenskapsåret har flera kostsamma vattenskador skett i lägenheterna, vilket har medfört stora kostnader för föreningens ekonomi.
- I våras uppdagades det att avbetalningen av de nya undercentraler till E.on (500 000 kr) som installerades för 4 års sen inte hade betalats. Nu har dock en avbetalningsplan förhandlats fram och betalningarna påbörjats.
- Containerarna för matavfall har behövts låsas på grund av att boende slängt fel avfall i dessa, vilket medfört straffavgifter från Prezero.
- Hyresförhandling för föreningens hyresrätter är genomförd. Även hyresförhandling med förskolan har påbörjats.

### Förändringar i avtal

- Ny avtalsförhandling har påbörjats med förskolan
- Avtal för 9 nya laddplatser för elbilar har förhandlats fram med Elaway, dessa kommer att finnas i taxizon 6. Föreningar har ansökt och fått 50 % av installationskostnaderna i bidrag från Naturvårdsverket.

### Övriga uppgifter

- Granssamverkan har påbörjats i området och skyltar är uppsatta.
- Nu är radonmätningarna utförda och samtliga värden är under gränsvärdet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 408 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 21. Vid räkenskapsårets slut fanns det 409 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser och 3 nyupplåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	27 603 590	26 464 625	26 305 756	26 066 789
Resultat efter fin. poster	-23 727 924	-24 630 625	-10 174 051	-1 035 001
Soliditet (%)	17	22	33	35
Yttre fond	12 045 006	15 339 434	15 575 282	8 901 765
Taxeringsvärde	537 552 000	537 552 000	537 552 000	431 329 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 836	5 062	5 402	5 433
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 993	-	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-369	118	219	307
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	31	28	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	159	153	144
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	68	64	64
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	258	245	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,39	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -9 949 641 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-08-31
Insatser	86 408 667	-	3 960 000	90 368 667
Upplåtelseavgifter	36 985 263	-	1 690 000	38 675 263
Fond, yttre underhåll	15 339 434	-15 339 434	12 045 006	12 045 006
Balanserat resultat	-63 001 430	-9 291 004	-12 045 006	-84 337 440
Årets resultat	-24 630 438	24 630 438	-23 712 855	-23 712 855
<b>Eget kapital</b>	<b>51 101 497</b>	<b>0</b>	<b>-18 062 855</b>	<b>33 038 641</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-72 292 434
Årets resultat	-23 712 855
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 045 006
<b>Totalt</b>	<b>-108 050 295</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	8 109 196
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-99 941 099</b>

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



## Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	27 603 590	26 464 625
Övriga rörelseintäkter	3	442 170	93 320
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 045 760</b>	<b>26 557 945</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-37 822 692	-40 255 103
Övriga externa kostnader	9	-4 523 524	-3 593 290
Personalkostnader	10	-411 128	-489 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 063 152	-4 053 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-46 820 497</b>	<b>-48 391 092</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-18 774 736</b>	<b>-21 833 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		218 871	116 992
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 156 991	-2 914 283
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 938 119</b>	<b>-2 797 291</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 712 855</b>	<b>-24 630 438</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-23 712 855</b>	<b>-24 630 438</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	181 464 461	185 393 141
Maskiner och inventarier	13	2 431 795	2 566 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 896 256</b>	<b>187 959 408</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>183 896 256</b>	<b>187 959 408</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		193 467	206 811
Övriga fordringar	14	10 047 536	25 571 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	166 013	555 851
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 407 016</b>	<b>26 333 993</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 759 187	1 556 025
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 759 187</b>	<b>1 556 025</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 166 203</b>	<b>27 890 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>196 062 459</b>	<b>215 849 425</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 043 930	123 393 930
Fond för yttre underhåll		12 045 006	15 339 434
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 088 936</b>	<b>138 733 364</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-84 337 440	-63 001 430
Årets resultat		-23 712 855	-24 630 438
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-108 050 295</b>	<b>-87 631 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 038 641</b>	<b>51 101 497</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	111 377 178	136 133 835
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 377 178</b>	<b>136 133 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 594 657	20 162 000
Leverantörsskulder		2 140 841	4 687 391
Skatteskulder		47 588	49 767
Övriga kortfristiga skulder		165 842	169 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 697 712	3 545 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>51 646 640</b>	<b>28 614 094</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 062 459</b>	<b>215 849 425</b>

## Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18 774 736</b>	<b>-21 833 146</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	4 063 152	4 053 151
	<b>-14 711 584</b>	<b>-17 779 995</b>
Erhållen ränta	85 133	13 846
Erlagd ränta	-5 057 034	-2 363 459
Betald inkomstskatt	15 069	-15 069
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-19 668 417</b>	<b>-20 144 677</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 428 887	167 898
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 515 137	1 361 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-22 612 441</b>	<b>-18 615 610</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-785 625
Avyttring av finansiella tillgångar	0	5 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>4 214 375</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 650 000	3 470 000
Upptagna lån	0	19 500 000
Amortering av lån	-324 000	-252 373
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 326 000</b>	<b>22 717 627</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-17 286 441</b>	<b>8 316 392</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>26 898 211</b>	<b>18 581 819</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 611 770</b>	<b>26 898 211</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## 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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### 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 %
Okänt konto: 1232	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 1 630 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.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	19 909 747	18 814 455
Hysesintäkter bostäder	4 710 548	4 687 324
Hysesintäkter lokaler	193 056	178 978
Hysesintäkter garage	727 250	700 006
Hysesintäkter p-plats	704 330	697 192
Intäkter kabel-TV	707 292	710 850
Bredband	575 908	573 937
Elintäkter laddstolpe	11 001	5 572
Gemensamhetslokal	0	9 000
Påminnelseavgift	4 740	3 660
Dröjsmålsränta	2 502	2 833
Pantsättningsavgift	19 479	37 759
Överlåtelseavgift	30 686	29 884
Andrahandsuthyrning	7 050	13 115
Öres- och kronutjämning	2	60
<b>Summa</b>	<b>27 603 590</b>	<b>26 464 625</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	159 462	0
Övriga intäkter	53 275	93 320
Försäkringsersättning	229 433	0
<b>Summa</b>	<b>442 170</b>	<b>93 320</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	81 773
Fastighetsskötsel utöver avtal	128 622	108 922
Fastighetsskötsel gård enl avtal	81 306	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	64 040	169 347
Larm och bevakning	44 805	54 229
Städning utöver avtal	3 789	594
Brandskydd	0	1 974
Myndighetstillsyn	0	8 152
Gårdkostnader	6 132	482 636
Gemensamma utrymmen	17 614	320 578
Sophantering	14 067	11 444
Garage/parkering	15 250	0
Snöröjning/sandning	643 715	415 263
Serviceavtal	0	38 598
Förbrukningsmaterial	50 323	59 893
<b>Summa</b>	<b>1 069 661</b>	<b>1 753 403</b>

<b>NOT 5, REPARATIONER</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Huskropp utvändigt	0	43 808
Installationer	0	12 903
Hyseslägenheter	130 256	104 911
Bostadsrättslägenheter	0	297 604
Förskola	0	3 599
Tvättstuga	297 282	366 984
Dörrar och lås/porttele	66 789	100 751
Övriga gemensamma utrymmen	4 981	0
VVS	5 136 174	3 280
Värmeanläggning/undercentral	0	11 246
Ventilation	113 261	91 691
Elinstallationer	40 620	169 156
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	995
Tak	9 369	727 004
Fasader	0	8 590
Balkonger/altaner	5 743	0
Mark/gård/utemiljö	8 235 787	87 712
Garage/parkering	7 010	159 521
Vattenskada	1 209 271	163 045
Skador/klotter/skadegörelse	800 474	57 331
<b>Summa</b>	<b>16 057 016</b>	<b>2 410 131</b>

<b>NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2023 - 2024</b>	<b>2022 - 2023</b>
Underhåll av byggnad	144 833	0
Huskropp utvändigt	0	691 992
Hyseslägenheter	17 385	0
Tvättstuga	1 668 615	144 698
Entr/trapphus	0	619
Sophantering/återvinning	95 476	85 549
Gemensamma utrymmen	676 917	262 337
VVS	4 278 175	18 321 150
Ventilation	114 333	68 901
Elinstallationer	0	598 850
Tak	542 563	2 384 973
Fasader	90 666	0
Fönster	141 385	341 570
Balkonger/altaner	19 581	0
Mark/gård/utemiljö	70 560	698 064
Lekutrustning	132 152	0
Garage/parkering	116 556	979 881
<b>Summa</b>	<b>8 109 197</b>	<b>24 578 584</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	595 832	827 268
Uppvärmning	5 467 141	4 937 060
Vatten	2 254 464	2 126 608
Sophämtning/renhållning	1 042 749	990 417
Grovsopor	0	65 461
<b>Summa</b>	<b>9 360 186</b>	<b>8 946 814</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	1 280 490	748 373
Kabel-TV	0	59 113
Bredband	1 382 239	1 204 303
Fastighetsskatt	564 830	551 013
Korr. fastighetsskatt	-927	3 369
<b>Summa</b>	<b>3 226 632</b>	<b>2 566 171</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	8 613	14 355
Tele- och datakommunikation	37 593	38 002
Juridiska åtgärder	593 766	49 844
Inkassokostnader	17 104	32 151
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 050
Revisionsarvoden extern revisor	82 314	62 897
Styrelseomkostnader	1 272	0
Fritids och trivselkostnader	1 895	1 680
Föreningskostnader	28 392	-25 865
Förvaltningsarvode enl avtal	2 666 294	2 639 385
Överlåtelsekostnad	33 909	31 103
Pantsättningskostnad	22 402	21 525
Övriga förvaltningsarvoden	224 064	169 138
Korttidsinventarier	0	7 263
Administration	291 586	245 972
Konsultkostnader	514 320	303 791
<b>Summa</b>	<b>4 523 524</b>	<b>3 593 290</b>



### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	271 500	322 210
Övriga arvoden	43 625	60 000
Arbetsgivaravgifter	96 003	107 337
<b>Summa</b>	<b>411 128</b>	<b>489 547</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	5 170 546	2 899 130
Dröjsmålsränta	1 514	10
Övriga räntekostnader	0	75
Skatt	15 069	-15 069
<b>Summa</b>	<b>5 187 129</b>	<b>2 884 145</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-08-31	2023-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	244 771 363	244 771 363
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>244 771 363</b>	<b>244 771 363</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-59 378 223	-55 448 338
Årets avskrivning	-3 928 680	-3 929 885
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-63 306 903</b>	<b>-59 378 223</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>181 464 461</b>	<b>185 393 141</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 505 933</i>	<i>45 505 933</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	368 510 000	368 510 000
Taxeringsvärde mark	169 042 000	169 042 000
<b>Summa</b>	<b>537 552 000</b>	<b>537 552 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	2 689 533	0
Inköp	0	2 689 533
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 689 533</b>	<b>2 689 533</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-123 266	0
Avskrivningar	-134 472	-123 266
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-257 738</b>	<b>-123 266</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 431 795</b>	<b>2 566 267</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Skattekonto	248 960	56 098
Övriga kortfristiga fordringar	10 994	172 666
Avräkning övrigt	1 935 000	0
OBS-konto	0	381
Transaktionskonto	3 381 583	24 292 185
Borgo räntekonto	4 471 000	1 050 000
<b>Summa</b>	<b>10 047 536</b>	<b>25 571 330</b>

<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Förutbetalda kostnader	3 479	0
Förutbet försäkr premier	0	446 286
Förutbet bredband	0	79 570
Upplupna intäkter	-1 200	0
Upplupna ränteintäkter	163 734	29 995
<b>Summa</b>	<b>166 013</b>	<b>555 851</b>

<b>NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-08-31</b>	<b>Skuld 2024-08-31</b>	<b>Skuld 2023-08-31</b>
Swedbank	2025-06-18	4,37 %	24 107 442	24 269 442
Swedbank	2025-10-24	4,39 %	18 578 168	18 740 168
Danske Bank	2025-06-30	4,03 %	20 325 215	20 325 215
Danske Bank	2025-09-01	0,69 %	24 336 010	24 336 010
Swedbank	2027-03-25	3,37 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-06-17	4,24 %	25 000 000	25 000 000
Danske Bank	2026-08-31	4,51 %	23 625 000	23 625 000
<b>Summa</b>			<b>155 971 835</b>	<b>156 295 835</b>
Varav kortfristig del			44 594 657	20 162 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 154 351 835 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.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Upplupna kostnader	1 319 307	0
Uppl kostn el	31 675	40 905
Uppl kostnad Värme	224 941	233 961
Uppl kostn räntor	795 989	680 963
Uppl kostn vatten	0	380 792
Uppl kostnad arvoden	2 590	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	813	0
Förutbet hyror/avgifter	2 322 397	2 208 483
<b>Summa</b>	<b>4 697 712</b>	<b>3 545 105</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-08-31</b>	<b>2023-08-31</b>
Fastighetsinteckning	161 069 000	161 069 000

## **NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har ansökt om momsregistrering avseende elbilsladdning med individuell mätning och debitering.

Installationen av de 9 nya laddplatserna för elbilar kommer att påbörjas i oktober 2024, dessa kommer att finnas i taxizon 6.

Föreningen håller inne betalningar till Ronqvist rör då det finns oenighet kring avtalet.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

---

Ann Christin Tidén  
Ordförande

---

Martin Johansson  
Styrelseledamot

---

Monica Lejon  
Sekreterare

---

Stevo Holck  
Styrelseledamot

---

Sus Hagström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

ABC Revision  
Angelika Thor  
Auktoriserad revisor

---

ABC Revision  
ABC Revision  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.11.2024 11:34

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.11.2024 14:24

DOCUMENT ID:

rJShV2hGyg

ENVELOPE ID:

HyE2E33fyl-rJShV2hGyg

DOCUMENT NAME:

Brf Åby-Park, 769608-4537 - Årsredovisning 2024.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ann Christin Tidén anki.tiden@gmail.com	Signed Authenticated	21.11.2024 15:17 21.11.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.91.186
2. MARTIN JOHANSSON kranmartin65@gmail.com	Signed Authenticated	21.11.2024 18:13 21.11.2024 18:12	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.91.122
3. Fred Stevo Andreas Holck stevoholck88@hotmail.com	Signed Authenticated	22.11.2024 16:37 22.11.2024 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.86.49
4. MONICA LEJON monica.lejon@hotmail.com	Signed Authenticated	22.11.2024 17:20 22.11.2024 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 84.246.91.188
5. Sus Hagström suslotte1@gmail.com	Signed Authenticated	25.11.2024 10:16 25.11.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.82.238
6. ANGELIKA THOR angelika.thor@abcrevision.se	Signed Authenticated	25.11.2024 10:56 25.11.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID IP: 41.86.56.122
7. ANGELIKA THOR info@abcrevision.se	Signed Authenticated	25.11.2024 11:34 25.11.2024 11:34	eID Low	Swedish BankID IP: 41.86.56.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 2024-08-31 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.



## 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.



## R E V I S I O N

### 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 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.





## R E V I S I O N

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 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, digitalt signerad den

---

Angelika Thor  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.11.2024 11:35

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 21.11.2024 14:25

DOCUMENT ID:  
BkWBhE2hMye

ENVELOPE ID:  
r1WN3V33MJx-BkWBhE2hMye

DOCUMENT NAME:  
RB 2024-08-31 Brf Åby-Park.pdf  
4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANGELIKA THOR angelika.thor@abcrevision.se	Signed Authenticated	25.11.2024 10:57 25.11.2024 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 41.86.56.122
2. ANGELIKA THOR info@abcrevision.se	Signed Authenticated	25.11.2024 11:35 25.11.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 41.86.56.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed