



# Årsredovisning 2023



## Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

Org nr 712400-1996

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, med säte i Stockholms län, Haninge Kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2018.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Åby 1:41 i Västerhaninge år 1959. Fastigheten ägs av föreningen.. Föreningens fastighet består av 2 stycken trevånings och 2 stycken fyrvåningshus med totalt 106 bostadsrätter samt 9 lokaler. Den totala boarean är 6341 kvm. Föreningen disponerar 51 garageplatser och 36 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1959 och är belägna på Ringvägen 48-70.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kokvrå
12 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
9 st	4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring (Folksam).

Ansvarsförsäkring för styrelsen samt olycksfallsförsäkring för medlemmar ingår.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift. Avgiften är indexbaserad och är 1589 kr per lägenhet år 2023. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 78 650 000 kr, varav byggnadsvärdet är 55 502 000 kr och markvärdet 23 148 000kr. Värdeår är 1958.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning och samarbetspartners

AB Energiekonomi	Service av värmeanläggning
Bergfast AB	Gräsklippning
BO, Bostadsrätterna	Medlemskap
Brandbergens Låshörna	Lås och nycklar
West Invest VVS & Entreprenad AB	Vatten och avlopp
Kraton AB	Elinstallationer
Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
Handelsbanken	Bank
Haninge Kommun	Vatten och avlopp
Optimal Trappstädning	Trappstädning
Nynäs Tak	Takrenoveringar
One:com	Hemsida
BOREV Revision AB	Revision
SBAB	Bank
SRV Återvinning AB	Avfall
Telenor AB	Kabel-tv, Bredband, Telefoni
Folksam	Försäkring
Trädgård & Plogtjänst AB	Snöröjning
Vattenfall	El och fjärrvärme

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Utförda större underhåll enligt underhållsplan

1991	Balkongerna bytes ut
1996	Badrummen renoverades
1996	Stambyte
1999	Imkanaler i kök
2000	Tak renoverades
2003	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar
2005	Ventilationskontroll och sotning alla lägenheter
2007	Fönsterrenovering, yttersta bågen utbytt till aluminiumprofiler och energiglas monterat
2008	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2008	Fasadrenovering klar
2009	Ny varmvatten- och värmväxlare till undercentralen
2012	Brandskyddskontroll och sotning öppna spisar
2014	Utförd och godkänd OVK-besiktning
2015	Utförd takrenovering av samtliga tak
2017	Ny stor tvättmaskin tvättstugan 58
2018	Byte av inkommande kallvattenrör från gatan till undercentral
2018	Mindre tvättmaskin i lilla tvättstugan 58
2018	Stamspolning samtliga avloppsstammar från kök och badrum samt dagvattenledningar.
2019	Byte av 2 tvättmaskiner i stora tvättstugan Ringvägen 70 och avfuktare i torkrummet.
2020	Byte av vvc ventiler i alla källare
2020	Utförd OVK
2021	Utförd radonmätning
2021	Byte av radiatorventiler
2022	Byte av spillvattenrör i källaren. Ringv 48 (12 meter)
2022	Stamspolning samtliga avloppsstammar kök och badrum samt filmning av avloppsstammar
2023	Nytt låssystem har installerats

### Underhållsplan

Ny underhållsplan har gjorts år 2023 och sträcker sig till 2072.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 690 kr/kvm boarea per år. Lokalhyror uppgår till 220 kr/kvm per år. P-platserna med el-stolpe kostar 190 kr/mån, p-platser utan el kostar 150 kr/mån, kallgarageplatser kostar 325 kr/mån och varmgarageplatser kostar 500 kr/mån.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 14 939 kr per år enligt föreningens stadgar som minst motsvarar 0,3% av anskaffningsvärdet för föreningens hus. Avsättningen till yttre fond bör ökas till minst 394 000 kr enligt underhållsplanen.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 februari 1958.

### Styrelse

Styrelsens har efter ordinarie stämma den 7 juni 2023 följande sammansättning.

#### Ledamöter

Ledamöter	Christine Jörnung Ordförande Tony Andersson Marco Wester Patrik Hoffman
-----------	--

Suppleant	Laban Thim Veronica Nordin Birgitta Andersson
-----------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

### Revisorer

BOREV Revision AB  
Sanna Lindqvist  
Peter Lindqvist revisorsuppleant

### Valberedning

Camilla Andersson	Sammanställande
Henrik Nilsson	
Gunilla Midböe	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Analys/statusbesiktning av spillvattenrör/avloppsrör i alla källargångarna.

Ny underhållsplan har upprättas och sträcker sig till år 2072.

Isamband med att underhållsplanen gjordes skedde en övergång till K3. Avskrivning av komponenter där de större delarna av huset skrivs av efter tilltänt kvarvarande livslängd.

En ny tvättmaskin har installerats.

Ett nytt låssystem har installerats.

Föreningen har en god ekonomi och ser över alla utgifter och avtal regelbundet. Underhållskostnaderna kommer att öka under de närmaste åren och därför beslutade styrelsen att redan nu öka avgifterna med 5% from januari 2023.

Vad som är planerat att göras 2024:

Byta ut delar av vatten och avloppstammarna.

En höjning kommer att ske 1 januari 2024 med 5%.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (116) medlemmar. Under året har 3 (10) medlemmar tillträtt samt 2 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 3 (9) antal överlåtelser. 2 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 725	4 633	4 558	4 505
Resultat efter finansiella poster	127	263	389	312
Soliditet (%)	48,6	51,1	46,0	40,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	690	676	664	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	475	480	583	703
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	529	535	650	783
Sparande per kvm (kr/kvm)	138	175	197	187
Räntekänslighet (%)	0,8	0,8	1,0	1,2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	235	224	225	216
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,4	92,1	92,1	92,2

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt. I avgiften ingår uppvärmning, vatten. Hushållsel bekostas av medlemmen efter förbrukning.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	119 512	3 398 246	262 832	<b>4 582 040</b>
Disposition av föregående års resultat:			14 939	247 893	-262 832	<b>0</b>
Årets resultat					126 731	<b>126 731</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>491 450</b>	<b>310 000</b>	<b>134 451</b>	<b>3 646 139</b>	<b>126 731</b>	<b>4 708 771</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 646 139
årets vinst	126 731
	<b>3 772 870</b>
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	394 000
i ny räkning överföres	3 378 870
	<b>3 772 870</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 724 522	4 633 164
Övriga rörelseintäkter	3	9 946	34 041
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 734 468</b>	<b>4 667 205</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 938 641	-2 732 097
Periodiskt underhåll	5	-8 750	-396 621
Övriga externa kostnader	6	-380 885	-305 160
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-400 173	-380 048
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 728 449</b>	<b>-3 813 926</b>
Avskrivning byggnad		-830 809	-99 593
Avskrivningar övrigt		-6 379	-477 287
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-837 188</b>	<b>-576 880</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>168 831</b>	<b>276 399</b>
Ränteintäkter		49 498	8 935
Räntekostnader på fastighetslån		-91 598	-22 502
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-42 100</b>	<b>-13 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>126 731</b>	<b>262 832</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>126 731</b>	<b>262 832</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7		
Byggnader och mark		4 587 937	4 838 417
Mark		1 226 561	1 226 561
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 461	42 840
Pågående arbete		197 406	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 048 365</b>	<b>6 107 818</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 048 365</b>	<b>6 107 818</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 295
Övriga fordringar	9	1 471 483	1 249 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	193 720	263 704
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 665 203</b>	<b>1 516 216</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 982 819	1 347 801
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 648 022</b>	<b>2 864 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 696 387</b>	<b>8 971 835</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		801 450	801 450
Fond för yttre underhåll		134 451	119 512
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>935 901</b>	<b>920 962</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 646 139	3 398 246
Årets resultat		126 731	262 832
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 772 870</b>	<b>3 661 078</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 708 771</b>	<b>4 582 040</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 322 546	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 322 546</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	34 428	3 391 402
Leverantörsskulder		862 433	282 592
Övriga skulder		96 734	87 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	671 475	628 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 665 070</b>	<b>4 389 795</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 696 387</b>	<b>8 971 835</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		126 731	262 832
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		837 188	576 880
Förändring skatteskuld/fordran		3 672	17 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>967 591</b>	<b>856 744</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		3 295	-3 010
Förändring av kortfristiga fordringar		62 065	52 276
Förändring av leverantörsskulder		576 183	85 448
Förändring av kortfristiga skulder		-3 300 908	2 618 698
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 691 774</b>	<b>3 610 156</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-777 735	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-777 735</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		3 322 546	-3 391 402
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 322 546</b>	<b>-3 391 402</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>853 037</b>	<b>218 754</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 561 536	2 342 783
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 414 573</b>	<b>2 561 537</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

<u>Komponenter</u>	<u>Avskrivningstid</u>
Stomme grund	100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	50 år
Värme sanitet	50 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Fönster	30 år
Restpost	20 år
Inventarier	25 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 917 226	3 730 728
P-plats och garage	350 898	345 476
Årsavgifter El	177 830	278 392
Årsavgifter Bredband	278 568	278 568
	<b>4 724 522</b>	<b>4 633 164</b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, TV, bredband. Hushållsel bekostas av varje hushåll för sig enligt egen förbrukning.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andra handsuthyrning	9 346	21 546
Övriga intäkter	600	12 495
	<b>9 946</b>	<b>34 041</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	71 569	17 712
Kostnader i samband med städdagar	1 898	10 579
Städkostnader	143 731	127 219
Snöröjning/sandning	89 590	63 831
Serviceavtal	12 311	7 843
Besiktningsskostnader	4 480	8 986
Reparationer	195 569	257 806
Fastighetsel	277 709	278 718
Uppvärmning	921 175	860 625
Vatten och avlopp	463 391	442 947
Avfallshantering	156 148	109 618
Försäkringskostnader	67 623	62 082
Bredband	313 980	283 244
Systematiskt brandskyddsarbete	13 686	4 400
Fastighetsavgift/skatt	194 934	187 514
Förbrukningsmaterial	10 847	8 973
	<b>2 938 641</b>	<b>2 732 097</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Avlopp och sanitet	0	207 240
Uppgrävning av gungdjur i lekplatsen	0	5 000
Värme underhåll	0	175 631
Ventilation	8 750	8 750
	<b>8 750</b>	<b>396 621</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial inkl trycksaker	20 371	13 025
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	689	689
Hemsida	3 125	4 046
Porto	1 324	572
Inventarier	28 350	8 938
Föreningsgemensamma kostnader	0	5 328
Revisionsarvode	24 824	33 125
Ekonomisk förvaltning	156 968	115 273
Bankkostnader	525	525
Juridisk konsultation	0	75 780
Konsultarvode	62 347	0
Medlems-/föreningsavgifter	8 150	8 030
Övriga externa tjänster	5 940	0
Övriga poster	21 134	39 829
Upprättande av underhållsplan	47 138	0
	<b>380 885</b>	<b>305 160</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad	17 185 601	17 185 601
Mark	1 226 561	1 226 561
Lås system	523 329	0
Tvättmaskin	57 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 992 491</b>	<b>18 412 162</b>
Ingående avskrivningar	-12 347 184	-11 780 495
Årets avskrivningar	-830 808	-566 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 177 992</b>	<b>-12 347 184</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 814 499</b>	<b>6 064 978</b>
Taxeringsvärden byggnader	55 502 000	55 502 000
Taxeringsvärden mark	23 148 000	23 148 000
	<b>78 650 000</b>	<b>78 650 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 295	373 295
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>373 295</b>	<b>373 295</b>
Ingående avskrivningar	-330 455	-320 263
Årets avskrivningar	-6 379	-10 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-336 834</b>	<b>-330 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 461</b>	<b>42 840</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	31 084	26 588
Skattefordran	222	3 894
Avräkningskonto förvaltare	1 431 754	1 213 735
Insats SBC	5 000	5 000
Övrigt	3 423	3 295
<b></b>	<b>1 471 483</b>	<b>1 252 512</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	26 518	21 155
Bredband	26 165	78 495
Ekonomisk förvaltning	29 219	28 313
Medlemsavgifter	8 150	8 150
El intäkter från medlemmar Q3	47 362	56 627
El intäkter från medlemmar Q4 beräknad summa	50 000	70 964
Avtal Energi ekonomi	6 306	0
<b></b>	<b>193 720</b>	<b>263 704</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	4,72	2025-06-30	1 706 394	1 723 894
Stadshypotek	4,33	2025-06-01	1 650 580	1 667 508
			<b>3 356 974</b>	<b>3 391 402</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-34 428	-3 391 402

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 34 428 kr

Lån som förfaller inom ett år; 0 kr

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	5 757	793
Revision	20 000	32 000
Fastighetsel	30 153	35 487
Fjärrvärme	133 466	123 498
Konsultarvode	62 347	0
Prelskatt	16 263	15 972
Förutbetalda avgifter och hyror	381 519	375 625
Reparationer	0	3 188
Föreningsgemensamma aktiviteter	0	2 000
Snöröjning	13 388	7 939
Avfall	4 288	27 088
Övriga upplupna kostnader	4 294	5 199
	<b>671 475</b>	<b>628 789</b>

## Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000
	<b>13 142 000</b>	<b>13 142 000</b>

Christine Jörnung  
Ordförande

Tony Andersson

Marco Wester

Patrik Hoffman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sanna Lindqvist  
Revisor








# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2023\_Brf\_Åbygårdarna.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-29 15:52:18

Dokumentet är undertecknat av:

 Christine Jörnung (19600903XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 08:49:03
 Marco Reinhold Wester (19930419XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 09:33:59
 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2024-05-29 15:52:18
 PATRIK HOFFMAN (19960305XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-28 08:21:03
 TONY ANDERSSON (19651021XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-29 13:26:32



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2023\_Brf\_Åbygårdarna.pdf (416917 byte)

35C9B325996A4622D9BA33FD3C90BDE1CC527A945F35BFC217920D2E9CF097A27DB16930242D7A761B60  
E62E583D4B000FFF594A6AFEAC1DBC1EC7532D41396E

<https://esign.summera.support/verify>

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna, org.nr 712400-1996

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 31 december 2023 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.

### 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 revisionssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 26 maj 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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. 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 Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
*Revisor*




# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-29 15:54:32

Dokumentet är undertecknat av:

 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2024-05-29 15:54:31



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (362430 byte)

8700BE2606366A10CD1AB684018FF8D12E2302FCDA67935F193E3B4A2EFE62E7E418AC90B00936FA970E  
CD0C6836604F706B2FB1C070FF714D4F04B239D2E47A

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support