



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening Åbylund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åbylund med säte i Västerhaninge org.nr. 769608-5112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Åby 1:142	2003-05-19	1983

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	förråd	0
300	p-platser	0
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 748
23	lägenheter (hyresrätt)	1 562
52	garageplatser	0
Totalt 702 objekt		23 310



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Enholm	Ordförande	2014-01-17	
Bengt Rosén	Ledamot	2019-01-25	
Helene Leitner	Ledamot	2021-01-22	
Alexander Aronsson	Ledamot	2014-03-05	2024-07-29
Madelene Werna	Ledamot	2019-12-08	
Anders Påvall	Ledamot	2020-02-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Påvall samt Alexander Aronsson som avgick under sommaren pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Rosén, Helene Leitner, Fredrik Enholm, Alexander Aronsson och Anders Påvall.

Revisorer har varit: Vlad Ulrich vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision Aktiebolag.

Valberedning har varit: Marie-Louise Lanner, William Dynesius, Therese Södergren och Lars Forsberg valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-01-18. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 3% from 231001.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-08.

Under året har p-däcken reoverats med nya tätskikt.

Mycket arbete med våra dungar i området ha utförts(fällt träd och gått igenom trädbeståndet och tagit bort riskträd).

Arbetat mycket med att få vårt bokningssystem/passagesystem att fungera bättre åtgärdat brister.

Asfalterat våra grusytor på samtliga torg.

Styrelsen har även gjort en grundlig genomgång av Nyttjanderätterna(markanvändningen utanför våra lägenheter).

OVK genomförd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2019	Takbyte
2019-2023	Fönsterbyte
2020-2023	Uc renovering, modernisering värmesystem
2022-2024	Målning av panel på bostadshusen samt tvättning av balkong och trappräcken, takfötter
2022-2023	Radon-/ventilationsåtgärder
2023-2024	OVK- och ventilationsåtgärder
2023-2024	Afaltering
2023-2024	Renovering ytskikt garagen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Ventilationsåtgärder
2025-2027	Spolning av avloppsstammarna i fastigheterna
2025-2027	Oljning av föreningens alla trästaket samt trappor
2026-2030	Ventilationsbyte i lägenheterna

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 409 och under året har det tillkommit 30 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 416.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	228	300	415	359	322
Skuldsättning, kr/kvm	6 333	6 432	6 819	6 473	5 611
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 788	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	243	226	213	190	189
Årsavgifter, kr/kvm	985	934	924	911	891
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 080	1 052	1 048	1 033	1 003
Nettoomsättning, tkr	24 891	24 580	24 351	24 045	23 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 166	-5	4 017	-1 214	-322
Soliditet, %	41	41	39	38	41

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader och förlust från dödande av bostadsrätt 3009 som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån och årets planerade underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 228 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter from 241001 med 3,75 %

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	75 789 185	-245 000	402 500	75 946 685
Upplåtelseavgifter, kr	31 502 534	0	1 097 500	32 600 034
Underhållsfond, kr	2 671 705	0	-1 093 851	1 577 854
S:a bundet eget kapital, kr	109 963 424	-245 000	406 149	110 124 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 521 867	-4 841	1 093 851	-3 432 857
Årets resultat, kr	-4 841	4 841	-3 166 241	-3 166 241
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 526 708	0	-2 072 390	-6 599 098
S:a eget kapital, kr	105 436 716	-245 000	-1 666 241	103 525 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 721 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 814 851 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 526 708
Årets resultat, kr	-3 166 241
Reservation till underhållsfond, kr	-1 721 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 814 851
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 599 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 599 098
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 890 653	24 309 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	292 381	270 478
Summa Rörelseintäkter		25 183 034	24 580 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 200 082	-14 068 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-823 561	-818 672
Personalkostnader	Not 6	-550 759	-534 472
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 019 358	-4 398 329
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-655 000	-1 948 328
Summa Rörelsekostnader		-23 248 760	-21 768 340
Rörelseresultat		1 934 274	2 811 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	71 622	41 124
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 172 136	-2 857 906
Summa Finansiella poster		-5 100 514	-2 816 781
Resultat efter finansiella poster		-3 166 241	-4 841
Resultat före skatt		-3 166 241	-4 841
Årets resultat		-3 166 241	-4 841

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	251 812 669	248 537 306
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	57 133	87 707
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	4 301 620
Summa Materiella anläggningstillgångar		251 869 802	252 926 633

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

251 870 302 **252 927 133**

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Bostadsrätter	Not 14	0	900 000
Summa Varulager m.m.		0	900 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		74 827	148 040
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	2 429 623	5 358 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	546 892	660 649
Summa Kortfristiga fordringar		3 051 342	6 167 689

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	252 364	253 614
Summa Kassa och bank		252 364	253 614

Summa Omsättningstillgångar

3 303 706 **7 321 302**

Summa Tillgångar

255 174 008 **260 248 435**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	108 546 719	107 291 719
Fond för yttre underhåll	1 577 854	2 671 705
Summa Bundet eget kapital	110 124 573	109 963 424

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 432 857	-4 521 867
Årets resultat	-3 166 241	-4 841
Summa Ansamlad förlust	-6 599 098	-4 526 708

Summa Eget kapital

103 525 475 **105 436 716**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	62 437 500	74 583 872
Summa Långfristiga skulder		62 437 500	74 583 872

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	85 196 372	75 975 000
Leverantörsskulder		761 130	952 717
Skatteskulder		223 669	337 157
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	114 282	282 054
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 915 580	2 680 920
Summa Kortfristiga skulder		89 211 033	80 227 848

Summa Skulder

151 648 533 **154 811 720**

Summa Eget kapital och skulder

255 174 008 **260 248 436**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01
2024-08-31

2022-09-01
2023-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 934 274 2 811 940

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 5 019 358 4 398 329

Dödning bostadsrätt 655 000 0

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 5 674 358 4 398 329

Erhållen ränta 49 176 41 124

Erlagd ränta -4 893 056 -2 739 694

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

2 764 752 4 511 700

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 265 998 65 858

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -517 267 -1 588 271

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -251 269 -1 522 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 513 483 2 989 287

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -3 962 527 -9 394 062

Utrangering av materiella anläggningstillgångar 0 1 948 328

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 962 527 -7 445 734

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 1 500 000 1 220 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -2 925 000 -9 040 724

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -1 425 000 -7 820 724

Årets kassaflöde -2 874 044 -12 277 171

Likvida medel vid årets början 5 035 251 17 312 422

Likvida medel vid årets slut 2 161 207 5 035 251

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023/2024 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022/2023) har räknats om för ökad jämförbarhet."

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 052 483 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 836 396	20 201 461
	Årsavgift bostad TV/bredband	582 114	582 655
	Hyror bostäder	2 146 337	2 216 526
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 176 780	1 183 330
	El förbrukning	66 593	0
	Hyror övrigt	78 408	76 476
	Övriga primära intäkter	136 909	172 921
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	25 023 537	24 433 369
	Avgiftsbortfall	-55 553	-116 091
	Hysesbortfall	-77 331	-7 476
	<i>Summa</i>	-132 884	-123 567
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	24 890 653	24 309 802
		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	116 127	51 811
	Övriga sekundära intäkter	176 254	218 667
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	292 381	270 478
		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 120 758	-1 163 895
	Snö och halk-bekämpning	-482 911	-280 945
	Reparationer	-1 035 431	-1 065 619
	Planerat underhåll	-2 814 851	-1 351 008
	Försäkringsskador	-285 200	-640 063
	El	-644 779	-900 971
	Uppvärmning	-2 953 377	-2 602 671
	Vatten	-2 076 797	-1 784 500
	Sophämtning	-1 202 066	-798 725
	Fastighetsförsäkring	-657 594	-516 433
	Kabel-TV och bredband	-294 684	-315 316
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 752 120	-1 771 872
	Förvaltningsavtalskostnader	-796 663	-763 092
	Övriga driftkostnader	-82 852	-113 428
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-16 200 082	-14 068 539

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 401	-28 490
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-250 250	-312 811
	Administrationskostnader	-174 618	-126 261
	Extern revision	-35 000	-33 750
	Konsultkostnader	-34 449	-14 675
	Medlemsavgifter	-40 431	-29 760
	Föreningsverksamhet	-8 189	-6 939
	Övriga förvaltningskostnader	-271 224	-265 986
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-823 561	-818 672
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 129
	Övriga arvoden	-425 733	-411 446
	Sociala avgifter	-119 296	-117 897
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-550 759	-534 472
Not 7	Övriga rörelsekostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Utrangering	0	-1 948 328
	Dödning av bostadsrätt till lgh 3009	-655 000	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-655 000	-1 948 328
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	57 191	1 702
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-17 508	33 745
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31 939	5 678
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	71 622	41 124
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 162 656	-2 854 332
	Övriga räntekostnader	-9 480	-3 574
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-5 172 136	-2 857 906

Not 10	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	240 370 123	201 390 295
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 616 551	0
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	8 264 147	47 149 804
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-4 553 425
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	306 310 821	298 046 674
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-49 509 368	-47 746 710
	Årets avskrivningar	-4 988 784	-4 367 755
	Årets försäljning/utrangeringar	0	2 605 097
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-54 498 152	-49 509 368
	Utgående redovisat värde	251 812 669	248 537 306
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	231 023 000	235 962 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 713 000	1 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	143 250 000	137 246 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 680 000	2 680 000
	Summa	378 666 000	377 601 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	161 522 000	161 522 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	161 522 000	161 522 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	652 973	591 333
	Årets investeringar	0	61 640
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	652 973	652 973
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-565 266	-534 692
	Årets avskrivningar	-30 574	-30 574
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-595 840	-565 266
	Utgående redovisat värde	57 133	87 707

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	4 301 620	42 119 002
	Årets investeringar	3 962 527	9 332 422
	Omklassificering till byggnad	-8 264 147	-47 149 804
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	4 301 620
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Bostadsrätter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Bostadsrätter</i>		
	Lägenhet 3009	0	900 000
	<i>Summa Bostadsrätter</i>	0	900 000
	* Dödning av lgh 3009 enligt stämmobeslut		
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 908 844	4 781 637
	Övriga fordringar	520 779	577 362
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 429 623	5 358 999
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	22 446	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	524 447	660 649
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	546 892	660 649
Not 17	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	252 364	253 614
	<i>Summa Kassa och bank</i>	252 364	253 614

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,66%	2026-03-25	35 500 000	1 200 000
Nordea	4,14%	2024-10-18	52 125 000	0
Swedbank	3,4%	2027-05-25	20 925 000	1 100 000
Nordea	4,0%	2025-10-15	8 562 500	250 000
Länsförsäkringar	3,09%	2025-03-30	30 521 372	400 000
			147 633 872	2 950 000

Långfristig del	62 437 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	82 646 372
Kortfristig del	85 196 372
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	11 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	3,66%	2026-03-25	35 500 000	1 200 000
Nordea	4,14%	2024-10-18	52 125 000	0
Swedbank	3,4%	2027-05-25	20 925 000	1 100 000
Nordea	4,0%	2025-10-15	8 562 500	250 000
Länsförsäkringar	3,09%	2025-03-30	30 521 372	400 000
			147 633 872	2 950 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	2 550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	82 646 372
Kortfristig del	85 196 372

Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2024-08-31 2023-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	24 625	24 625
Momsskuld	3 733	0
Övriga kortfristiga skulder	85 924	257 429
<i>Summa Övriga skulder</i>	114 282	282 054

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 909 594	1 923 767
	Upplupna räntekostnader	671 289	392 209
	Övriga upplupna kostnader	334 697	364 944
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 915 580	2 680 920

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åbylund för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åbylund för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vlad Ulrich
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Åbylund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ENHOLM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 02:59:45



MADELENE WERNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 08:42:39



ANDERS PÅVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 00:15:31



BENGT ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 08:25:28



HELENE LEITNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 08:25:51



VLAD ULRICH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 22:24:13



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 13:21:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Åbylund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VLAD ULRICH

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-17 kl. 22:26:12



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-18 kl. 13:20:03



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.