

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Åbygårdarna

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## 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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

**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 i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal 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 2024. 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 5 mars 2024.

#### 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 förråd. 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. Ansvarsförsäkring för styrelsen samt olycksfallsförsäkring för medlemmar ingår.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift. Avgiften är indexbaserad och är 1630 kr per lägenhet år 2024. Fastighetskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för loaker.

#### 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 värmeväxlare 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	Utörd 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
2024	Stambyte i källare och tvättstuga

#### Underhållsplan

Ny underhållsplan har gjort år 2023 och sträcker sig till 2072. Uppdateras varje år.

#### 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 730 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

Avsättningen till yttre fond är 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 5 september 1960.

#### Styrelse

Styrelsens har efter ordinarie stämma den 12 juni 2024 följande sammansättning.

#### Ledamöter

Ledamöter	Christine Jörnung Ordförande Tony Andersson Marco Wester Patrik Hoffman (avgång) Laban Thim
-----------	---

Suppleant	Lucas Armandt Veronica Nordin
-----------	----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 16 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

Avgiften höjdes den 1/1-24 med 5%

Nya lån upprättades på 6 miljoner under 2024 för byte av spillvattenledningar i våra källargångar och i vissa garage. I samband med detta renoverade vi båda våra tvättstugor, städförråd, toaletter i källarna på hus A- och C, duschrummet i gamla solariet, bastun har rivits och utrymmet kommer att göras om till förråd.

Vi har installerat passersystem på alla våra portar och digitalt bokningssystem till tvättstugorna.

Det har utförts en besiktning av våra balkonger och det kommer att göras en ny besiktning om 3 år.

Avgiften höjdes den 1 januari 2025 med 10%

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (117) medlemmar. Under året har 5 (3) medlemmar tillträtt samt 5 (2) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (3) antal överlåtelser. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 975	4 725	4 633	4 558
Resultat efter finansiella poster	-16	127	263	389
Soliditet (%)	31,1	48,6	51,1	46,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	690	676	664
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 313	475	480	583
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 463	529	535	650
Sparande per kvm (kr/kvm)	130	138	175	197
Räntekänslighet (%)	2,0	0,8	0,8	1,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	235	224	225
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,7	92,4	92,1	92,1

### 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 och el. 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 avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	491 450	310 000	134 451	3 646 139	126 731	<b>4 708 771</b>
Disposition av föregående års resultat:			394 000	-267 269	-126 731	<b>0</b>
Årets resultat					-16 390	<b>-16 390</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>491 450</b>	<b>310 000</b>	<b>528 451</b>	<b>3 378 870</b>	<b>-16 390</b>	<b>4 692 381</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 378 870
årets förlust	-16 390
	<b>3 362 480</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	394 000
i ny räkning överföres	2 968 480
	<b>3 362 480</b>

**Uppllysning om förlust**

Styrelsens bedömning i och med att man har ett tidigare överskott och ett mindre minusresultat år 2024 har av mindre betydelse för föreningens förmåga att finansiera kommande åtagande.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 975 298	4 724 522
Övriga rörelseintäkter	3	19 847	9 946
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 995 145</b>	<b>4 734 468</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-3 142 574	-2 938 641
Periodiskt underhåll	5	0	-8 750
Övriga externa kostnader	6	-240 702	-380 885
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-432 648	-400 173
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 815 924</b>	<b>-3 728 449</b>
Avskrivning byggnad		-931 918	-830 809
Avskrivningar övrigt		-2 062	-6 379
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-933 980</b>	<b>-837 188</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>245 241</b>	<b>168 831</b>
Ränteintäkter		59 488	49 498
Räntekostnader på fastighetslån		-321 119	-91 598
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-261 631</b>	<b>-42 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 390</b>	<b>126 731</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-16 390</b>	<b>126 731</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7		
Byggnader och mark		11 831 489	5 814 498
Inventarier, verktyg och installationer	8	34 399	36 461
Pågående arbete	9	0	197 406
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 865 888</b>	<b>6 048 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 865 888</b>	<b>6 048 365</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-2 367	0
Övriga fordringar	10	1 506 474	1 471 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	194 482	193 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 698 589</b>	<b>1 665 203</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 533 727	1 982 819
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 232 316</b>	<b>3 648 022</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 098 204</b>	<b>9 696 387</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</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		528 451	134 451
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 329 901</b>	<b>935 901</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 378 870	3 646 139
Årets resultat		-16 390	126 731
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 362 480</b>	<b>3 772 870</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 692 381</b>	<b>4 708 771</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 895 000	3 322 546
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 895 000</b>	<b>3 322 546</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	3 382 546	34 428
Leverantörsskulder		226 567	862 433
Aktuella skatteskulder		2 396	0
Övriga skulder		105 577	96 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	793 737	671 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 510 823</b>	<b>1 665 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 098 204</b>	<b>9 696 387</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-16 390	126 731
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		933 980	837 188
Förändring skatteskuld/fordran		2 618	3 672
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>920 208</b>	<b>967 591</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		2 367	3 295
Förändring av kortfristiga fordringar		1 758	62 065
Förändring av leverantörsskulder		-631 924	576 183
Förändring av kortfristiga skulder		3 475 280	-3 300 908
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 767 689</b>	<b>-1 691 774</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 751 502	-777 735
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 751 502</b>	<b>-777 735</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		2 572 454	3 322 546
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 572 454</b>	<b>3 322 546</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-411 359</b>	<b>853 037</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 414 573	2 561 536
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>3 003 214</b>	<b>3 414 573</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, utrangeras 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
Stambyte källare och tvättstuga	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Fönster	30 år
Restpost	20 år
Inventarier	10-30 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 113 106	3 917 226
P-plats och garage	347 366	350 898
Årsavgifter El	236 258	177 830
Årsavgifter Bredband	278 568	278 568
	<b>4 975 298</b>	<b>4 724 522</b>

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andra handsuthyrning	19 102	9 346
Övriga intäkter	745	600
	<b>19 847</b>	<b>9 946</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	49 842	71 569
Kostnader i samband med städdagar	0	1 898
Städkostnader	138 241	143 731
Snöröjning/sandning	56 112	89 590
Serviceavtal	25 746	12 311
Besiktningkostnader	38 750	4 480
Reparationer	183 766	195 569
Fastighetsel	317 972	277 709
Uppvärmning	1 023 451	921 175
Vatten och avlopp	560 232	463 391
Avfallshantering	162 478	156 148
Försäkringskostnader	79 555	67 623
Bredband	298 145	313 980
Systematiskt brandskyddsarbete	425	13 686
Fastighetsavgift/skatt	199 280	194 934
Förbrukningsmaterial	8 579	10 847
	<b>3 142 574</b>	<b>2 938 641</b>

## Not 5 Periodiskt underhåll

	2024	2023
Ventilation	0	8 750
	<b>0</b>	<b>8 750</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmaterial inkl trycksaker	5 902	20 371
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	689
Hemsida	4 246	3 125
Porto	4 860	1 324
Inventarier	3 435	28 350
Revisionsarvode	27 750	24 824
Ekonomisk förvaltning	161 792	156 968
Bankkostnader	0	525
Konsultarvode	0	62 347
Medlems-/föreningsavgifter	8 150	8 150
Övriga externa tjänster	1 214	5 940
Övriga poster	9 295	21 134
Upprättande/uppdatering av underhållsplan	14 058	47 138
	<b>240 702</b>	<b>380 885</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnad	17 765 930	17 185 601
Mark	1 226 561	1 226 561
Lås system	416 586	523 329
Tvättmaskin	0	57 000
Stambyte källare och tvättstuga	6 532 323	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 941 400</b>	<b>18 992 491</b>
Ingående avskrivningar	-13 177 992	-12 347 184
Årets avskrivningar	-931 918	-830 808
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 109 910</b>	<b>-13 177 992</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 831 490</b>	<b>5 814 499</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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 295	373 295
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>373 295</b>	<b>373 295</b>
Ingående avskrivningar	-336 834	-330 455
Årets avskrivningar	-2 062	-6 379
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-338 896</b>	<b>-336 834</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 399</b>	<b>36 461</b>

### Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Påbörjad stamreovering i källare	0	197 406
	<b>0</b>	<b>197 406</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 987	31 084
Skattefordran	0	222
Avräkningskonto förvaltare	1 469 487	1 431 754
Insats SBC	5 000	5 000
Övrigt	0	3 423
	<b>1 506 474</b>	<b>1 471 483</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	26 518	26 518
Bredband	3 356	26 165
Ekonomisk förvaltning	30 584	29 219
Medlemsavgifter	8 150	8 150
El intäkter från medlemmar Q3	59 271	47 362
El intäkter från medlemmar Q4 beräknad summa	60 000	50 000
Avtal Energi ekonomi	6 603	6 306
	<b>194 482</b>	<b>193 720</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,72	2025-06-30	1 688 894	1 706 394
Stadshypotek	4,33	2025-06-01	1 633 652	1 650 580
Stadshypotek	3,74	2026-03-30	5 955 000	0
			<b>9 277 546</b>	<b>3 356 974</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-3 382 546	-34 428

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: 94 428 kr

Lån som förfaller inom ett år; 3 382 546 kr

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	5 698	5 757
Revision	24 000	20 000
Fastighetsel	36 789	30 153
Fjärrvärme	134 721	133 466
Konsultarvode	0	62 347
Prelskatt	16 407	16 263
Förutbetalda avgifter och hyror	249 152	381 519
Städning	12 433	0
Vatten och avlopp	16 747	0
Snöröjning	0	13 388
Avfall	42 437	4 288
Övriga upplupna kostnader	0	4 294
Bredband	255 353	0
	<b>793 737</b>	<b>671 475</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 142 000	13 142 000
	<b>13 142 000</b>	<b>13 142 000</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christine Jörnung  
Ordförande

Tony Andersson

Marco Wester

Laban Thim

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

Sanna Lindqvist  
Revisor  
BOREV Revision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Åbygårdarna.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-20 21:09:36

Dokumentet är undertecknat av:

 Christine Jörnung (19600903XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 09:10:17
 LABAN THIM (19990507XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 09:18:30
 TONY ANDERSSON (19651021XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 11:19:02
 Marco Reinhold Wester (19930419XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-20 09:35:29
 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor	2025-05-20 21:09:36



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Åbygårdarna.pdf (1264391 byte)

AF433C4DC655959C4F45A537572E6B5605750B39198F3D4B86FF5F68D4DCD3F1E49CD867B69514798121  
299E0D5AAA37991ED8A61044C30AB7195F4ABB3A81F3

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

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



# 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionsssed 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 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 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 tvekel 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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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: 2025-05-20 21:11:46

Dokumentet är undertecknat av:

 Sanna Karin Helena Lindkvist (19880317XXXX) Revisor

2025-05-20 21:11:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (362062 byte)

9E835C4E367B83C0095EFB7EFF7E5887D02C9B1794CBEC97F0C92BD8232576F0059CC324A0BE5A6468D0  
143E129CCC3D17B589D70F9C944FB694CADE354FB3A8

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

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

