



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening
Åbylund

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åbylund med säte i Västerhaninge org.nr. 769608-5112 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 2025-03-12.

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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	förråd	196
300	p-platser	0
299	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 748
23	lägenheter (hyresrätt)	1 562
52	garageplatser	416
Totalt 702 objekt		23 922

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	2025-01-31
Johanna Wiss	Ledamot	2025-01-31	
Madelene Werna	Ledamot	2019-12-08	
Lukas Ramstedt	Ledamot	2025-01-31	
Anders Påvall	Ledamot	2020-02-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Rosén, Fredrik Enholm, Johanna Wiss, Lukas Ramstedt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bengt Rosén, Fredrik Enholm, Lukas Ramstedt och Anders Påvall.

Revisorer har varit: Sofia Bergk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Marie-Louise Lanner, William Dynesius och Malin Diallo, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-23. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 3,75% from 241001 samt med 3% from 251001.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-25.

Under året har p-däcken renoverats 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 bostadshuset samt tvättning av balkong och trappräcken, takfötter
2022-2023	Radon-/ventilationsåtgärder
2023-2024	OVK- och ventilationsåtgärder
2023-2024	Asfaltering
2023-2024	Renovering ytskikt garagen
2024-2025	Byggt ut med fler laddplatser
2024-2025	Gått igenom nyttjanderättsavtalen
2024-2025	Haft containerdag
2024-2025	Gjort en utredning på våra undercentraler för att komma till rätta på våra varmvatten problem
2024-2025	Ventilations åtgärder

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

Årtal	Åtgärd
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 32 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 416 och under året har det tillkommit 36 och avgått 33 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 419.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	242	228	300	415	359
Skuldsättning, kr/kvm	6 160	6 333	6 432	6 819	6 473
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 639	6 788	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	273	243	226	213	190
Årsavgifter, kr/kvm	1 019	985	934	924	911
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 113	1 080	1 052	1 048	1 033
Nettoomsättning, tkr	26 001	24 891	24 580	24 351	24 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	-460	-3 166	-5	4 017	-1 214
Soliditet, %	41	41	41	39	38

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 5 333 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 253 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifter med 3% from 2025-10-01.

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	75 946 685	0	0	75 946 685
Upplåtelseavgifter, kr	32 600 034	0	0	32 600 034
Underhållsfond, kr	1 577 854	0	1 251 552	2 829 405
S:a bundet eget kapital, kr	110 124 573	0	1 251 552	111 376 124
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 432 857	-3 166 241	-1 251 552	-7 850 650
Årets resultat, kr	-3 166 241	3 166 241	-460 037	-460 037
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 599 098	0	-1 711 589	-8 310 687
S:a eget kapital, kr	103 525 475	0	-460 037	103 065 437

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 638 000 kr samt ianspråktagande skett med 386 448 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	-6 599 098
Årets resultat, kr	-460 037
Reservation till underhållsfond, kr	-1 638 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	386 448
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 310 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 310 687
-----------------------------	------------

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

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 001 356	24 890 653
Övriga rörelseintäkter	Not 3	161 877	292 381
Summa Rörelseintäkter		26 163 233	25 183 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 191 972	-16 200 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-476 839	-823 561
Personalkostnader	Not 6	-546 431	-550 759
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 766 758	-5 019 358
Övriga rörelsekostnader	Not 7	0	-655 000
Summa Rörelsekostnader		-21 982 000	-23 248 760
Rörelseresultat		4 181 233	1 934 274
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	37 736	71 622
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 679 007	-5 172 136
Summa Finansiella poster		-4 641 270	-5 100 514
Resultat efter finansiella poster		-460 037	-3 166 241
Resultat före skatt		-460 037	-3 166 241
Årets resultat		-460 037	-3 166 241

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	246 100 054	251 812 669
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	265 153	57 133
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		246 365 207	251 869 802
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		246 365 707	251 870 302
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 501	74 827
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 772 971	2 429 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	679 326	546 892
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 511 798	3 051 342
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	257 545	252 364
<i>Summa Kassa och bank</i>		257 545	252 364
Summa Omsättningstillgångar		5 769 343	3 303 706
Summa Tillgångar		252 135 050	255 174 008

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 546 719	108 546 719
Fond för yttre underhåll		2 829 405	1 577 854
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		111 376 124	110 124 573
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 850 650	-3 432 857
Årets resultat		-460 037	-3 166 241
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-8 310 687	-6 599 098
Summa Eget kapital		103 065 438	103 525 475

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	70 850 000	62 437 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		70 850 000	62 437 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	73 933 872	85 196 372
Leverantörsskulder		936 353	761 130
Skatteskulder		170 055	223 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	103 698	114 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 075 633	2 915 580
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		78 219 612	89 211 033
Summa Skulder		149 069 612	151 648 533
Summa Eget kapital och skulder		252 135 050	255 174 008



Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 181 233	1 934 274
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 766 758	5 019 358
Dödning bostadsrätt	0	655 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 766 758	5 674 358
Erhållen ränta	59 012	49 176
Erlagd ränta	-4 919 456	-4 893 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 087 547	2 764 752
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-266 009	265 998
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	511 528	-517 267
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	245 519	-251 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 333 066	2 513 483
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-262 163	-3 962 527
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-262 163	-3 962 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 850 000	-2 925 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 850 000	-1 425 000
Årets kassaflöde	2 220 903	-2 874 044
Likvida medel vid årets början	2 161 207	5 035 251
Likvida medel vid årets slut	4 382 111	2 161 207

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.

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
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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.

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

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 689 617	20 836 396
	Årsavgift bostad TV/bredband	583 200	582 114
	Hyror bostäder	2 317 519	2 146 337
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 175 180	1 176 780
	El förbrukning	67 910	66 593
	Hyror övrigt	76 908	78 408
	Övriga primära intäkter	164 131	136 909
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 074 465	25 023 537
	Avgiftsbortfall	0	-55 553
	Hysesbortfall	-73 108	-77 331
	<i>Summa</i>	-73 108	-132 884
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 001 357	24 890 653
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31

	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	148 134	116 127
	Övriga sekundära intäkter	13 743	176 254
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	161 877	292 381

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 305 995	-1 120 758
	Snö och halk-bekämpning	-215 335	-482 911
	Reparationer	-1 537 025	-1 035 431
	Planerat underhåll	-386 448	-2 814 851
	Försäkringsskador	-543 273	-285 200
	El	-646 045	-644 779
	Uppvärmning	-3 260 310	-2 953 377
	Vatten	-2 514 647	-2 076 797
	Sophämtning	-1 277 623	-1 202 066
	Fastighetsförsäkring *	-419 996	-657 594
	Kabel-TV och bredband	-303 604	-294 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 838 910	-1 752 120
	Förvaltningsavtalskostnader	-816 987	-796 663
	Övriga driftkostnader	-125 774	-82 852
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 191 972	-16 200 082

* Lägre kostnad pga. fel periodisering tidigare år

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-9 401
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-35 487	-250 250
	Administrationskostnader	-133 483	-174 618
	Extern revision	-39 000	-35 000
	Konsultkostnader	0	-34 449
	Medlemsavgifter	-38 096	-40 431
	Föreningsverksamhet	-3 520	-8 189
	Övriga förvaltningskostnader	-227 254	-271 224
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-476 839	-823 561

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 730
	Övriga arvoden	-420 078	-425 733
	Sociala avgifter	-120 623	-119 296
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-546 431	-550 759

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Dödning av bostadsrätt till lgh 3009	0	-655 000
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	0	-655 000
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	10 269	57 191
	Ränteintäkter placeringar	0	-17 508
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	27 468	31 939
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	37 736	71 622
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 677 627	-5 162 656
	Övriga räntekostnader	-1 380	-9 480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-4 679 007	-5 172 136

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	248 634 270	240 370 123
	Ingående anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 616 551	3 616 551
	Omklassificering från pågående nyanläggningar	0	8 264 147
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	306 310 821	306 310 821
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 498 152	-49 509 368
	Årets avskrivningar	-5 712 615	-4 988 784
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-60 210 767	-54 498 152
	<i>Utgående redovisat värde</i>	246 100 054	251 812 669
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	232 023 000	231 023 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 484 000	1 713 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	137 650 000	143 250 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 101 000	2 680 000
	<i>Summa</i>	372 258 000	378 666 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	161 522 000	161 522 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	161 522 000	161 522 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	652 973	652 973
	Laddboxar	262 163	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	915 136	652 973
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-595 840	-565 266
	Årets avskrivningar	-54 143	-30 574
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-649 983	-595 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	265 153	57 133

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 124 566	1 908 844
	Övriga fordringar	648 405	520 779
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 772 971	2 429 623
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 170	22 446
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	678 156	524 447
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	679 326	546 892
Not 15	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	257 545	252 364
	<i>Summa Kassa och bank</i>	257 545	252 364



Not 16

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,66%	2026-03-25	34 300 000	1 200 000
Swedbank	3,4%	2027-05-25	19 825 000	1 100 000
Swedbank	2,55%	2027-10-25	52 125 000	0
Nordea	4,0%	2025-10-15	8 312 500	250 000
Nordea	2,74%	2026-03-30	30 221 372	400 000
			144 783 872	2 950 000
Långfristig del			70 850 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			72 833 872	
Kortfristig del			73 933 872	
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			3,05%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,66%	2026-03-25	34 300 000	1 200 000
Swedbank	3,4%	2027-05-25	19 825 000	1 100 000
Swedbank	2,55%	2027-10-25	52 125 000	0
Nordea	4,0%	2025-10-15	8 312 500	250 000
Nordea	2,74%	2026-03-30	30 221 372	400 000
			144 783 872	2 950 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			1 100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			72 833 872	
Kortfristig del			73 933 872	

Not 18

Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

Övriga skulder			
Depositioner	24 625	24 625	
Momsskuld	0	3 733	
Övriga kortfristiga skulder	79 073	85 924	
Summa Övriga skulder	103 698	114 282	

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 979 608	1 909 594
	Upplupna räntekostnader	430 840	671 289
	Övriga upplupna kostnader	665 185	334 697
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 075 633	2 915 580

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2025-12-12.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Åbylund för räkenskapsåret 20240901-20250831.

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 2025 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisors sed 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsförening Åbylund för räkenskapsåret 20240901-20250831 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 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 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

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Bergk
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Åbylund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Enholm

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 17:19:39



Johanna Wiss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 18:50:22



Madelene Werna

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 11:08:30



Anders Påvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-13 kl. 00:03:21



Lukas Ramstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 16:11:56



Bengt Rosén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 16:13:44



Sofia Bergk

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 05:57:46



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 16:21:24



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Åbylund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sofia Bergk

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 05:59:17



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 16:22:49



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.