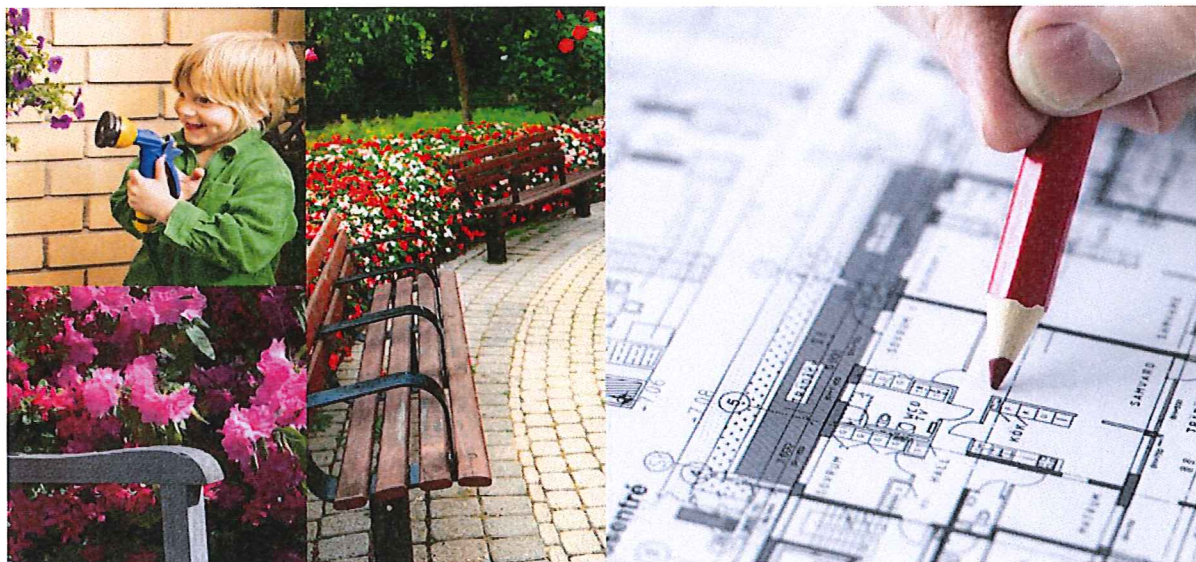


Årsredovisning

Brf Åby-Park
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 769608-4537

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämmen kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga 1, 2 & 3

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Åby-Park får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Katrin Brandberg	Ordförande	Stämman	2013
Vilson Gashi	Vice ordförande	Stämman	2013
Martin Johansson	Ledamot	Stämman	2013
Erik Rödin, avgått 2013-08-01	Ledamot	Stämman	
Isa Albawy, avgått 2013-04-13	Ledamot	Stämman	

Styrelsesuppleanter

Leif Gustafsson		Stämman	2013
Mona Borssén		Stämman	2013
Shanna Forsen		Stämman	2013

Ordinarie revisorer

Stefan Svensson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Lena Gutierrez Jansson	Sammanställande	Stämman
Katarina Nordahl		Stämman
Veronica Hellberg		Stämman
Daniel Holm		Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. *pu*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vallentuna-Åby 1:128-143 i Vallentuna kommun med därpå uppförda 32 st byggnader med 337 lägenheter och 1 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1981-1983. Fastighetens adress är Murstensvägen 1-153 och Takpannevägen 1-253.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
-	95	115	119	8	-

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Föreningslokal
1	145	228	2

Total tomtarea:	55 590 kvm
Total bostadsarea:	30 878 kvm
Total lokalarea:	114 kvm

Årets taxeringsvärde	321 316 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	299 167 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholms har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 486 tkr och planerat underhåll för 4 538 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 46 858 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 686 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt plan med 4 856 tkr.

Miljö

Föreningen använder sig utav miljömärkt el från Wallenstam Energi AB.

ph

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 februari 2013 samt två extra stämmor den 10 april respektive 22 maj 2013. Styrelsen har hållit 21 protokollförda sammanträden.

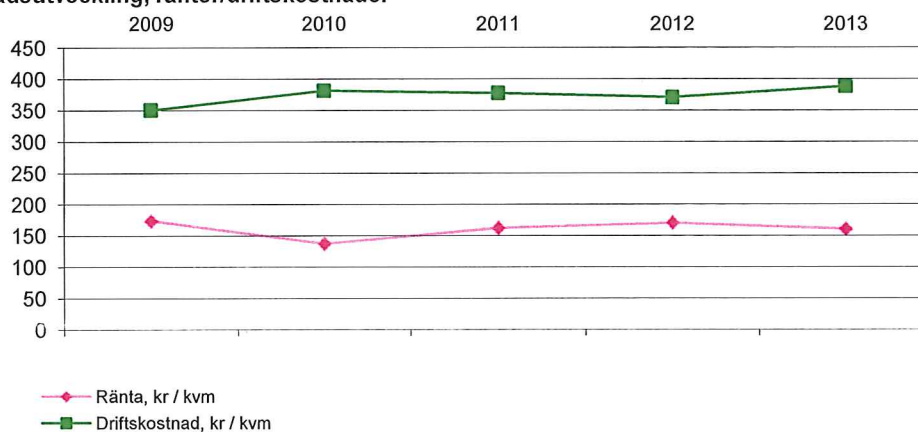
Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Åby-Parks stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	25 090	24 365	24 758	22 787	21 986
Årets resultat	- 2 043	- 3 660	2 163	- 1 011	- 91
Resultat efter fondförändringar	- 2 361	- 3 036	- 425	- 664	- 292
Balansomslutning	235 039	232 232	237 070	231 439	231 092
Soliditet %	37%	37%	37%	36%	36%
Likviditet %	281%	302%	242%	239%	106%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,42%	0,29%	0,20%	0,78%	1,77%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	695	667	665	666	645
Driftskostnad, kr / kvm	388	370	377	381	350
Ränta, kr / kvm	160	170	162	137	173
Lån, kr / kvm	4536	4538	4539	4539	4545

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. *PK*

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2012/2013 har 25 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st) samt 5 st upplåtelser (föregående år 1 st). Av föreningens samtliga lägenheter är 265 upplåtna med bostadsrätt och 72 st med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Westrins fastighetsservice	Fastighetsservice
Växtvård i Sverige AB	Trädgårdsskötsel
Farmartjänst	Vinterväghållning
Ownit	Bredband
Ownit	Kabeltv

Arsberättelse för Brf Åby-Park 2012

Årsstämman för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31 hölls den 21 februari 2013.

Två extrastämmor har hållits under året; den 10 april och den 22 maj. Ärendet för extrastämman den 10 april var fråga om ansvarsfrihet för styrelsen fram till den 21 februari. Resultatet blev att styrelsen beviljades ansvarsfrihet. Ärendet för den nästkommande extrastämman den 22 maj var om särskild granskning skulle begäras hos Länsstyrelsen. Resultatet blev att detta inte skulle begäras.

Under våren och sommaren har ventilationskanalerna i flerfamiljshusen rensats och flödena har justerats. Syftet är att uppnå flöden som är godkända enligt reglerna för OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll. Vid dessa arbeten upptäcktes också att ett antal spiskåpor bytts ut mot tryckande fläktar, vilket inte är tillåtet att installera då ventilationssystemet inte är konstruerat för denna typ av fläktar.

Den 5 mars brann en garagelänga på Murstensvägen. Den 17 mars eldhärjades huset Murstensvägen 101-125. Endast en lägenhet blev brandskadad, övriga blev sot- och vattenskadade i varierande grad. Yttertakets förstördes helt. De boende evakuerades, och arbeten har sedan dess pågått för att återställa taket och reparera lägenheterna. Slutbesiktning ska ske den 15 november, och därefter kan återflyttning påbörjas..

Ett antal vattenskador i lägenheter har åtgärdats under året.

Under sommaren har huset Takpannevägen 195-221 renoverats och målats om.

Tre tak har lagts om under räkenskapsåret.

Årets resultat före fondförändringar hamnade på -2 042 853 kronor. Kostnader i samband med branden, en väsentlig höjning av vattenförbrukningen, vattenskador i lägenheter och höjd försäkringspremie är de viktigaste orsakerna till resultatet.

Styrelsen har gjort en upphandling av ny ekonomisk och teknisk förvaltning. Anbudsförfrågan gick ut till Storholmen Förvaltning, AdEx Fastighetsutveckling, T&T Förvaltnings AB, Norrorts Boservice, SBC och Riksbyggen. Styrelsen har tecknat avtal med Storholmen Förvaltning AB, som övertar den ekonomiska förvaltningen från den 1 november 2013 och den tekniska från 1 januari 2014.

Styrelsen för Åby-Park, Vallentuna 2013-10-14 *pk*

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 053 382
Årets resultat före fondförändring	-2 042 853
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 856 020
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 538 359
Summa underskott	-6 413 896

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 413 896
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *ph*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	23 665 069	23 253 162
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 98 333	- 67 913
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 522 798	1 179 568
		<u>25 089 534</u>	<u>24 364 818</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 296 900	-3 030 702
Planerat underhåll	5	-4 538 359	-4 676 121
Fastighetsavgift/skatt		- 424 405	- 643 628
Driftkostnader	6	-11 995 775	-11 480 120
Övriga kostnader	7	- 153 453	- 211 126
Personalkostnader	8	- 304 506	- 294 425
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 670 309	-2 659 177
		<u>-22 383 707</u>	<u>-22 995 298</u>
Rörelseresultat		2 705 827	1 369 519
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	207 230	224 673
Räntekostnader och liknande poster	11	-4 955 910	-5 253 942
		<u>-4 748 680</u>	<u>-5 029 269</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 042 853	-3 659 750
Årets resultat		-2 042 853	-3 659 750
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 856 020	-4 052 000
Ianspråktagande av underhållsfond		4 538 359	4 676 121
Resultat efter fondförändring		-2 360 514	-3 035 630

ph

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	214 456 688	216 773 120
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 018 362	3 295 289
		<u>217 475 050</u>	<u>220 068 409</u>
Summa anläggningstillgångar		217 475 050	220 068 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		247 834	283 025
Kundfordringar		108 761	126 200
Skattefordringar		557 312	507 543
Övriga fordringar	14	836 896	214 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	790 903	571 029
		<u>2 541 706</u>	<u>1 701 863</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	11 700 000	7 300 000
Kassa och bank			
Handkassa		13 032	8 986
Bankmedel		109 835	99 885
Avräkning med Swedbank		3 199 659	3 052 518
		<u>3 322 526</u>	<u>3 161 388</u>
Summa omsättningstillgångar		17 564 232	12 163 251
SUMMA TILLGÅNGAR		235 039 282	232 231 660

pu

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		74 559 667	73 044 667
Upplåtelseavgifter		16 536 513	13 496 513
Underhållsfond		3 301 613	2 983 952
		<u>94 397 793</u>	<u>89 525 132</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 053 382	-1 017 752
Årets resultat		-2 042 853	-3 659 750
Avsättning till underhållsfond		-4 856 020	-4 052 000
Anspråktagande av underhållsfond		4 538 359	4 676 121
		<u>-6 413 896</u>	<u>-4 053 382</u>
Summa eget kapital		87 983 898	85 471 750
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	140 492 522	140 576 216
Övriga långfristiga skulder		303 750	2 158 750
		<u>140 796 272</u>	<u>142 734 966</u>
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	80 098	70 400
Leverantörsskulder		1 657 680	1 593 882
Övriga kortfristiga skulder	19	1 855 075	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 666 259	2 360 661
		<u>6 259 112</u>	<u>4 024 943</u>
Summa skulder		147 055 384	146 759 909
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		235 039 282	232 231 660
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		148 267 800	148 267 800
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>ph</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 737 939 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ph

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	91 år	2106
Inventarier	Rak	5- 30 år	

2013-08-31 2012-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	16 841 908	16 170 541
Hyror, bostäder	5 888 277	6 146 273
Hyror, lokaler	78 087	63 467
Hyror, garage	446 000	455 500
Hyror, p-platser	410 797	417 382
	<u>23 665 069</u>	<u>23 253 162</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 24 044	- 29 410
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 38 153	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 10 708	- 10 092
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 985	- 17 560
Rabatter	- 10 442	- 10 852
	<u>- 98 333</u>	<u>- 67 913</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	660 963	674 208
IT-avgifter	448 680	455 500
Rörelsens sidointäkter	19 700	0
Återvunna fordringar, sanering (2012)	350 125	2 475
Övrig ersättning, Q-park, dep.garage	18 900	22 553
Inkassointäkter	24 430	9 450
Övriga rörelseintäkter	0	15 382
	<u>1 522 798</u>	<u>1 179 568</u>

Not 4 Reparationer

Underhållsadministration enligt avtal	204 056	122 744
Bostäder	321 771	292 559
Vattenskador	969 774	1 403 591
Lokaler	0	20 693
Tvättstugor	189 810	111 057
Gemensamma utrymmen	11 063	11 335
Installationer	8 202	1 446
Vatten/Avlopp	218 955	201 725

ph

	2013-08-31	2012-08-31
Värme	78 017	62 356
Ventilation	54 733	91 041
Elinstallationer	57 858	47 630
Övriga installationer, låssystem	12 425	53 648
Huskropp	93 800	25 663
Gårdar och grönanläggningar, markytor	66 286	37 350
Vandalisering	10 150	5 374
Sanering	0	542 491
	2 296 900	3 030 702

Not 5 Planerat underhåll

Underhållsadministration enligt avtal	347 430	172 233
Bostäder	1 510 660	0
Målning Murstensvägen och kvartershus	789 387	362 500
Byte av entrestolpar	328 000	0
Installationer, elarbeten	110 930	37 848
VA/Sanitet, isolering rör	248 763	519 909
Ventilation	0	96 000
Huskroppar, takomläggning	1 083 850	2 178 190
Gårdar och grönanläggningar	119 339	461 429
Garage och parkeringsplatser, hänggrännor samt panel	0	823 808
Övrigt, bygglov	0	24 204
	4 538 359	4 676 121

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	430 413	311 123
Arvode förvaltning	775 163	845 074
Kabel-TV	676 801	702 265
IT-kostnader	500 050	518 968
Juridiska kostnader	107 563	278 408
Revisionsarvode, externt	77 500	19 750
Övriga förvaltningskostnader	51 687	40 086
Fastighetsskötsel	503 702	602 247
Trädgårdsskötsel	461 271	448 725
Städ	110 184	131 156
OVK, obligatorisk besiktningskontroll	160 133	37 000
Obligatoriska besiktningar	0	35 992
Bevakningskostnader, störmingsjouren	24 920	32 865
Snöröjning	729 648	574 288
Förbrukningsmateriel	61 701	89 370
Fordons- och maskinkostnader	0	4 592
Vatten	2 174 507	1 591 905
El	781 922	710 066
Uppvärmning	3 909 358	3 732 814
Sophantering	459 251	773 426
	11 995 775	11 480 120

ph

2013-08-31 2012-08-31

Not 7 Övriga kostnader

Annonsering	0	6 750
Kreditupplysningar	15 890	21 500
Telefon och porto	23 062	23 346
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6 260	0
Konstaterade förluster kundfordringar	0	134 344
Medlems- och föreningsavgifter	10 703	11 004
Köpta tjänster, UH-plan, upphandling	27 498	12 094
Konsultarvoden, Arkitektarvode	69 690	1 988
Bankkostnader	350	100
	153 453	211 126

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	208 070	215 070
Övriga ersättningar till förtroendevalda	26 528	8 755
Föreningsvald revisor	3 590	3 590
Summa	238 188	227 415
Sociala kostnader	66 318	67 010
	304 506	294 425

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 222 896	1 210 789
Markanläggningar, anskaffat 2006	557 652	557 652
Markinventarier, anskaffat 2006-2008	113 863	113 863
Anslutningsavgifter, anskaffat 2012	46 650	46 650
Standardförbättringar, anskaffat 2004-2009	452 321	453 296
Maskiner, anskaffat 2005	5 000	5 000
Maskiner och inventarier, anskaffat 2006	44 128	44 128
Installationer, anskaffat 2005	227 799	227 799
	2 670 309	2 659 177

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 862	2 500
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	191 242	214 804
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	8 993	6 531
Övriga ränteintäkter, skattekonto	3 133	838
	207 230	224 673

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	4 908 032	5 197 676
Övriga räntekostnader	47 878	0
Övriga finansiella kostnader	0	56 266
	4 955 910	5 253 942

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	197 851 882	197 851 882
Mäklararvode	15 000	0
Anslutningsavgifter	233 250	0
Standardförbättringar	13 569 632	13 569 632
Markanläggning	16 729 574	16 729 574
Markinventarier	3 802 419	3 802 419
	<u>232 201 757</u>	<u>231 953 507</u>

Årets anskaffningar

Mäklararvode	76 950	15 000
Anslutningsavgifter	0	233 250
	<u>76 950</u>	<u>248 250</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>232 278 707</u>	<u>232 201 757</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 879 053	-8 668 264
Anslutningsavgifter	-46 650	0
Standardförbättringar	-2 442 480	-1 989 184
Markanläggningar	-2 332 316	-1 774 664
Markinventarier	-728 138	-614 275
	<u>-15 428 637</u>	<u>-13 046 387</u>

Årets avskrivning byggnader

	-1 222 896	-1 210 789
--	------------	------------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	-46 650	-46 650
--	---------	---------

Årets avskrivning standardförbättringar

	-452 321	-453 296
--	----------	----------

Årets avskrivning markanläggningar

	-557 652	-557 652
--	----------	----------

Årets avskrivning markinventarier

	-113 863	-113 863
--	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-17 822 019</u>	<u>-15 428 637</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

	0	0
--	---	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>214 456 688</u>	<u>216 773 120</u>
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

bostäder

	320 641 000	295 627 000
--	-------------	-------------

lokaler

	675 000	3 540 000
--	---------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	<u>321 316 000</u>	<u>299 167 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<u>229 560 000</u>	<u>214 835 000</u> <i>ph</i>
--	--------------------	------------------------------

2013-08-31 2012-08-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	50 000	50 000
Inventarier och verktyg	682 260	682 260
Installationer	4 699 559	4 699 559
	<u>5 431 819</u>	<u>5 431 819</u>

Årets anskaffningar

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Summa anskaffningsvärden

	<u>5 431 819</u>	<u>5 431 819</u>
--	------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 30 000	- 25 000
Inventarier och verktyg	- 368 360	- 324 232
Installationer	-1 738 170	-1 510 371
	<u>-2 136 530</u>	<u>-1 859 603</u>

Årets utrangeringar

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Årets avskrivningar

Maskiner	- 5 000	- 5 000
Inventarier och verktyg	- 44 128	- 44 128
Installationer	- 227 799	- 227 799
	<u>- 276 927</u>	<u>- 276 927</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-2 413 457</u>	<u>-2 136 530</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>3 018 362</u>	<u>3 295 289</u>
--	------------------	------------------

Varav

Maskiner	15 000	25 000
Inventarier och verktyg	269 772	308 900
Installationer	2 733 590	2 961 389

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	155 949	152 816
Andra kortfristiga fordringar	680 947	61 250
	<u>836 896</u>	<u>214 066</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	28 716	38 990
Förutbetalda försäkringspremier	334 190	174 863
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 254	0
Förutbetald renhållning	36 413	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	172 430	172 495
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	41 870	0
Övriga förutbetalda driftkostnader	106 749	141 425
Övriga förutbetalda kostnader	5 281	43 256
	<u>790 903</u>	<u>571 029</u>

D4

2013-08-31 2012-08-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 11 700 000 7 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,00	2013-09-10
90 dagar	3 500 000	2,20	2013-09-10
90 dagar	7 700 000	2,20	2013-11-10

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 496 513	73 044 667	2 983 952	- 393 632	-3 659 750
Disposition enl årsstämmobeslut				-3 659 750	3 659 750
Avsättning till underhållsfond			4 856 020	-4 856 020	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 538 359	4 538 359	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	3 040 000	1 515 000			
Årets resultat					-2 042 853
Vid årets slut	16 536 513	74 559 667	3 301 613	-4 371 043	-2 042 853

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån 140 572 620 140 646 616
 Avgår nästa års amortering - 80 098 - 70 400
 Skuld vid årets slut 140 492 522 140 576 216

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,52%	2016-04-20	20 664 216			20 664 216
SBAB	2,99%	2015-09-04	19 982 400		73 996	19 908 404
SBAB	2,99%	2016-09-05	25 000 000			25 000 000
SBAB	3,58%	2015-08-14	25 000 000			25 000 000
SBAB	4,02%	2014-11-05	25 000 000			25 000 000
SBAB	4,42%	2014-02-14	25 000 000			25 000 000
			140 646 616		73 996	140 572 620

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 098 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

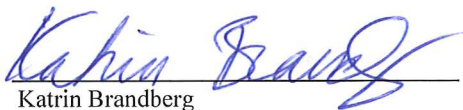
Övriga skulder till kreditinstitut, revers 1 855 000 0
 Övriga kortfristiga låneskulder 75 0
 1 855 075 0

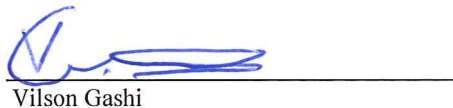
2013-08-31 2012-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	86 790	95 055
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	110 930	0
Upplupna elkostnader	0	1 606
Upplupna vattenavgifter	407 437	274 922
Upplupna värmekostnader	194 681	182 550
Upplupna revisionsarvoden	50 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	4 718	4 718
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 700	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 782 003	1 744 725
	<u>2 666 259</u>	<u>2 360 661</u>

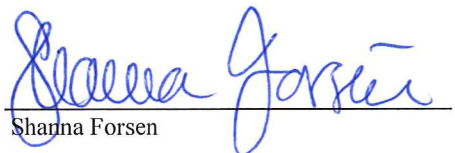
Vallentuna 2013-11-08


Katrin Brandberg

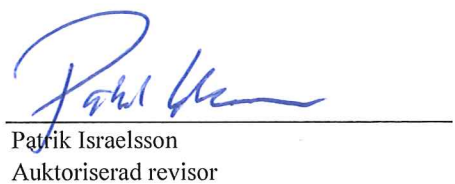

Vilson Gashi

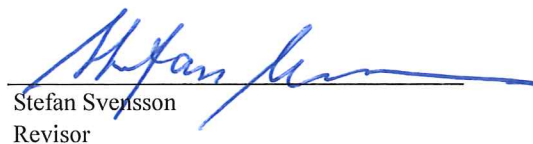

Martin Johansson


Leif Gustafsson


Shanna Forsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-11-11
KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor


Stefan Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Åby-Park, org. nr 769608-4537

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åby-Park för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Åby-Parks finansiella ställning per den 31 augusti 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Åby-Park för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

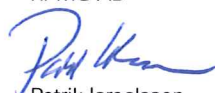
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysningar av särskild betydelse

Föreningen redovisar för räkenskapsåret, i likhet med tidigare år ett underskott. Det är angeläget att föreningen ser över sina intäkter och kostnader för att säkerställa kostnadstäckning kommande år.

Vallentuna den 11 november 2013

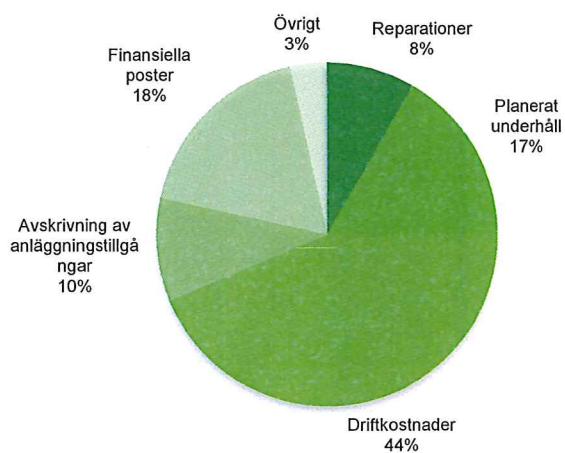
KPMG AB


Patrik Israelsson
Auktoriserad revisor

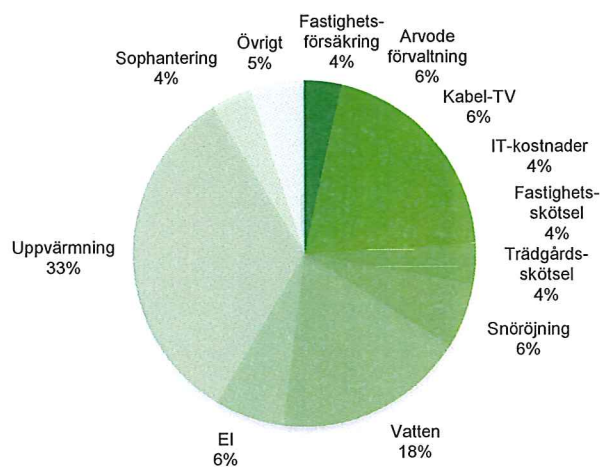

Stefan Svensson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	2 296 900	3 030 702
Planerat underhåll	4 538 359	4 676 121
Fastighetsavgift/skatt	424 405	643 628
Driftkostnader	11 995 775	11 480 120
Övriga kostnader	153 453	211 126
Personalkostnader	304 506	294 425
Avskrivning av anläggningstillgångar	2 670 309	2 659 177
Finansiella poster	4 955 910	5 253 942
Summa kostnader	27 339 617	28 249 240



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	430 413	311 123
Arvode förvaltning	775 163	845 074
Kabel-TV	676 801	702 265
IT-kostnader	500 050	518 968
Juridiska kostnader	107 563	278 408
Revisionsarvode, externt	77 500	19 750
Övriga förvaltningskostnader	51 687	40 086
Fastighetsskötsel	503 702	602 247
Trädgårdsskötsel	461 271	448 725
Städ	110 184	131 156
Obligatoriska besiktningar	0	35 992
Bevakningskostnader, störningsjouren	24 920	32 865
Snöröjning	729 648	574 288
Förbrukningsmateriel	61 701	89 370
Fordons- och maskinkostnader	0	4 592
Vatten	2 174 507	1 591 905
El	781 922	710 066
Uppvärmning	3 909 358	3 732 814
Sophantering	459 251	773 426
Summa driftkostnader	11 835 642	11 443 120



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

30878

30878

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	14	10
Arvode förvaltning	25	27
Kabel-TV	22	23
IT-kostnader	16	17
Juridiska kostnader	3	9
Revisionsarvode, externt	3	1
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	16	20
Trädgårdsskötsel	15	15
Städ	4	4
Obligatoriska besiktningar	0	1
Bevakningskostnader, störningsjouren	1	1
Snöröjning	24	19
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	70	52
El	25	23
Uppvärmning	127	121
Sophantering	15	25
Summa driftkostnader	383	371

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF ÅBY-PARK

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Åby-Park i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se