



Org Nr: 769608-5112

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Org.nr: 769608-5112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

Handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner. There are three distinct signatures, including one that appears to be 'Bh' and another that looks like 'Håll'.



Org Nr: 769608-5112

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-09-01 - 2019-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Åby 1:142 i Haninge kommun.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	292	21 254
Hysesrätter	30	2 126
Lokaler	28	96
Parkeringar och garageplatser	352	0

Föreningens fastighet är byggd 1983-1985. Värdeår år 1985.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 0,8 % från 2018-10-01.

Genomfört planerat underhåll

Upprustning bollplan, Byte av dörrar till soprum och tvättstugor med klotterskydd, Slamsugning av dagvattenbrunnar. □

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019-2020	Fasad	Fasadrenovering
2019	Byggnad	Oljning av loftgångar/trappor och balkonger
2019	Ventilation	OVK
2020	VVS	Ventilbyte radiatorer

AB
FE
dw



Org Nr: 769608-5112

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2007	Ventilation	Byte av fläktar i lägenheter
2011	Byggnad	Renovering av tvättstugor
2011-2012	Byggnad	Byte av balkongräcken och avskiljande skärmar
2014	Byggnad	Slipning och oljning av trappor samt byte av trall på balkonger
2014	El	Byte till LED belysning
2015	Hyresrätter	Badrumsrenovering av hyresrätter
2015	Parkering	Målning av parkeringsrutor
2016	VVS	Spolning av avlopp
2016	Ventilation	OVK
2016-2017	VVS	Byte av ventiler för kall och varmvatten
2017	Mark	Ny lekplats
2018	Byggnad	Installation av vattenlarm
2019	Lekplats	Upprustning bollplan
2019	Byggnad	Byte av dörrar till soprum och tvättstugor med klotterskydd
2019	Mark	Slamsugning av dagvattenbrunnar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-01-24. Vid stämman deltog 31 medlemmar varav 31 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Alexander Aronsson	Ledamot
Bengt Rosén	Ledamot
Dan Karlman	Ledamot
Fredrik Enholm	Ledamot
Kent Helin	Ledamot
Bo Widerdal	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Enholm, Kent Helin och Bengt Rosén.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Handwritten signatures and initials: AB, FE, JW, and others.



Org Nr: 769608-5112

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Enholm, Alexander Aronsson, Kent Helin samt Dan Kalman. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ola Trané, Bo Revision Föreningsvald ordinarie
Bo Revision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit styrelsen.

Valberedning

Valberedningen består av Slavica Petric, Sinisa Debelica och Helena Enholm.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-11.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 399 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018-2019. Under året har 25 överlåtelser skett.

AA
FE
wj
ju



Org Nr: 769608-5112

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	878	875	863	857	825
Totala intäkter kr/kvm	993	995	995	970	916
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	378	337	381	398	308
Belåning, kr/kvm	5 783	6 302	5 639	5 023	5 077
Räntekänslighet	7%	7%	7%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	473	501	477	431	426
Energikostnader kr/kvm	194	207	182	185	181

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Handwritten signatures and initials: "FE" and "uw" are visible.



Org Nr: 769608-5112

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	23 245	23 165	22 997	22 782	21 503
Resultat efter finansiella poster	2 307	1 737	3 929	5 175	3 168
Soliditet	40%	39%	40%	41%	40%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	23 304 427
Rörelsekostnader	- 19 250 157
Finansiella poster	- 1 747 139
Årets resultat	2 307 131
Planerat underhåll	+ 2 141 308
Avskrivningar	+ 4 432 182
Årets sparande	8 880 621
Årets sparande per kvm total yta	378

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 007 685	19 629 034	10 455 676	-18 831 125	1 736 872
Reservering till fond 2018			967 000	-967 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-2 141 308	2 141 308	
Balanserat i ny räkning				1 736 872	-1 736 872
Upplåtelse lägenheter	210 000	2 080 000			
Årets resultat					2 307 131
Belopp vid årets slut	74 217 685	21 709 034	9 281 368	-15 919 945	2 307 131

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-17 094 253
Årets resultat	2 307 131
Reservering till underhållsfond	-967 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 141 308
Summa till stämmans förfogande	-13 612 814

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-13 612 814
-------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: "FZ" and "LW"
 - Bottom left: "GA"
 - Bottom center: "FE"
 - Bottom right: "UW"



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Äbylund

Resultaträkning		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	23 244 739	23 164 598
Erhållen ersättning	Not 2	59 688	191 220
		<u>23 304 427</u>	<u>23 355 818</u>
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 3	-11 105 258	-12 182 606
Övriga externa kostnader	Not 4	-1 005 364	-629 986
Planerat underhåll		-2 141 308	-2 236 011
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-566 044	-868 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 432 182	-3 949 296
Summa rörelsekostnader		<u>-19 250 157</u>	<u>-19 866 269</u>
Rörelseresultat		4 054 270	3 489 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	7 146	12 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 754 286	-1 765 282
Summa finansiella poster		<u>-1 747 139</u>	<u>-1 752 677</u>
Årets resultat		2 307 131	1 736 872

32
FE
60
uww



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Äbylund**Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 219 561 293 208 609 658

Inventarier och maskiner

Not 9 0 16 753

Pågående nyanläggningar

Not 10 0 8 988 745

219 561 293 217 615 156*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

219 561 793 217 615 656**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 12 900 000 1 925 000

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

80 378 46 490

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 381 453 3 012 886

Placeringskonto HSB Stockholm

2 038 342 37 579

Övriga fordringar

Not 13 59 319 58 830

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 551 484 487 626

10 110 976 3 643 410

Kortfristiga placeringar

Not 15 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 16 122 144 56 415

Summa omsättningstillgångar

11 633 120 6 124 825**Summa tillgångar**

231 194 913 223 740 481

BA
FE
Handwritten signatures and initials



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Äbylund**Balansräkning****2019-08-31****2018-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

74 217 685

74 007 685

Upplåtelseavgifter

21 709 034

19 629 034

Yttre underhållsfond

9 281 368

10 455 676

105 208 087

104 092 395*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-15 919 945

-18 831 125

Årets resultat

2 307 131

1 736 872

-13 612 814

-17 094 253

Summa eget kapital

91 595 273

86 998 142**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

134 967 744

132 117 744

134 967 744

132 117 744*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

800 000

1 000 000

Leverantörsskulder

343 382

295 210

Skatteskulder

674 915

388 897

Övriga skulder

Not 19

205 579

204 979

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

2 608 020

2 735 508

4 631 896

4 624 595

Summa skulder

139 599 640

136 742 339

Summa eget kapital och skulder

231 194 913

223 740 481

Handwritten signatures and initials: "72", "FE", "W", "UW", "AO".



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Kassaflödesanalys	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 307 131	1 736 872
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 432 182	3 949 296
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 739 313	5 686 168
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	1 025 000	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 235	3 597
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	207 301	-4 097 655
Kassaflöde från löpande verksamhet	7 873 379	1 592 111
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 378 319	-23 973 932
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 378 319	-23 973 932
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 650 000	14 000 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 290 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 940 000	14 000 000
Årets kassaflöde	6 435 060	-8 381 821
Likvida medel vid årets början	3 606 879	11 988 700
Likvida medel vid årets slut	10 041 939	3 606 879

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: "FD"
 - Middle right: "FE"
 - Bottom left: "BN"
 - Bottom right: "ex" and "llw"



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Äbylund

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Alla inventarier är helt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

Fastighetsavgift för småhus uppgick till 8049 kr per småhus eller 0,75% av taxeringsvärdet för småhus.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 052 Tkr.

Handwritten signatures and initials: "FE", "20", "2012", "2013", "2014", "2015", "2016", "2017", "2018", "2019", "2020", "2021", "2022", "2023", "2024", "2025", "2026", "2027", "2028", "2029", "2030", "2031", "2032", "2033", "2034", "2035", "2036", "2037", "2038", "2039", "2040", "2041", "2042", "2043", "2044", "2045", "2046", "2047", "2048", "2049", "2050", "2051", "2052", "2053", "2054", "2055", "2056", "2057", "2058", "2059", "2060", "2061", "2062", "2063", "2064", "2065", "2066", "2067", "2068", "2069", "2070", "2071", "2072", "2073", "2074", "2075", "2076", "2077", "2078", "2079", "2080", "2081", "2082", "2083", "2084", "2085", "2086", "2087", "2088", "2089", "2090", "2091", "2092", "2093", "2094", "2095", "2096", "2097", "2098", "2099", "2100".



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Noter		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 652 744	18 476 717
	Hyror	3 947 608	3 893 565
	Bredband	683 519	687 555
	Övriga intäkter	173 756	165 442
	Bruttoomsättning	23 457 627	23 223 279
	Avgifts- och hyresbortfall	-206 678	-58 638
	Hyresförluster	-6 210	-43
		23 244 739	23 164 598
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Ersättning från Folksam	59 688	191 220
Not 3	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 582 144	1 404 540
	Reparationer	1 017 321	2 023 944
	El	586 606	481 869
	Uppvärmning	2 706 452	2 802 195
	Vatten	1 266 813	1 582 537
	Sophämtning	419 051	616 206
	Fastighetsförsäkring	428 814	402 668
	Kabel-TV och bredband	393 043	401 355
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 454 855	1 453 564
	Förvaltningsarvoden	1 165 375	955 795
	Övriga driftkostnader	84 784	57 934
		11 105 258	12 182 606
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	25 979	28 738
	Hyror och arrenden	11 610	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	576 075	424 427
	Administrationskostnader	245 146	103 891
	Extern revision	35 000	33 250
	Konsultkostnader	71 875	0
	Medlemsavgifter	39 680	39 680
		1 005 364	629 986
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	366 896	350 000
	Övriga arvoden	42 840	42 002
	Löner och övriga ersättningar	0	246 000
	Sociala avgifter	119 527	200 460
	Övriga personalkostnader	36 781	29 908
		566 044	868 370
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 031	2 143
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 216	763
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 252	8 054
	Övriga ränteintäkter	1 647	1 644
		7 146	12 605
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 744 558	1 764 479
	Övriga räntekostnader	9 728	803
		1 754 286	1 765 282

BD
FE
UW



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	184 171 792	165 379 200
Anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
Årets investeringar	15 367 064	18 792 592
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 598 856	238 231 792
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-29 622 134	-25 689 593
Årets avskrivningar	-4 415 429	-3 932 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 037 563	-29 622 134
Utgående bokfört värde	219 561 293	208 609 658
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	173 081 000	156 881 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	120 800 000	116 800 000
Summa taxeringsvärde	293 881 000	273 681 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	500 103	500 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 103	500 103
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-483 350	-466 595
Årets avskrivningar	-16 753	-16 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 103	-483 350
Bokfört värde	0	16 753
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	8 988 745	3 807 405
Årets investeringar	6 378 319	5 181 340
Omklassificering till byggnad	-15 367 064	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 988 745
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 12 Bostadsrätter		
Ingående anskaffningsvärde bostadsrätt	1 925 000	1 925 000
Omklassificering bostadsrätt till hyresrätt	-1 025 000	
	900 000	1 925 000

302
FE
h
v



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Noter	2019-08-31	2018-08-31
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	59 019	58 830
Övriga fordringar	300	0
	59 319	58 830

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	538 039	474 510
Upplupna intäkter	13 445	13 116
	551 484	487 626

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 15 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 16 Kassa och bank		
Handelsbanken	122 144	56 415
	122 144	56 415

Not 17 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	90296692869	1,57%	2020-06-30	32 521 372	400 000
Länsförsäkringar	90296692877	1,87%	2022-09-30	32 521 372	400 000
Nordea Hypotek	39788849113	0,81%	2019-10-04	9 625 000	0
Nordea Hypotek	39788859275*	0,80%	2019-10-17	18 600 000	0
Nordea Hypotek	39788859283	0,78%	2019-10-30	19 000 000	0
SBAB	30167120	1,08%	2019-09-30	23 500 000	0
				135 767 744	800 000

* Lån 39788859275 extra amorterades med 3 246 776 kr den 2019-10-17

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 134 967 744

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 131 767 744

Ställda säkerheter
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 156 100 000 156 100 000

Not 18 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	800 000	1 000 000

Not 19 Övriga skulder		
Depositioner	25 625	25 625
Övriga kortfristiga skulder	179 954	179 354
	205 579	204 979

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	275 198	270 296
Förutbetalda hyror och avgifter	1 825 377	1 847 395
Övriga upplupna kostnader	507 445	617 817
	2 608 020	2 735 508

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Handwritten notes and signatures: "FE", "AA", "llw", and a signature.



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Noter

2019-08-31

2018-08-31

Not 21 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

14/11 2019

Fredrik Enholm

Alexander Aronsson

Bengt Rosén

Kent Helin

Madelene Werna

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor
Ola Trané

Bo Revision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2018-09-01**2017-09-01****2019-08-31****2018-08-31****Not 1 Nettomsättning****Årsavgifter**

3021	Årsavgifter bostäder	-18 652 744	-18 476 717
S:a Årsavgifter		#####	#####

Hyror

3011	Hysesintäkter bostäder	-2 715 100	-2 650 056
3012	Hysesintäkter lokaler	-29 928	-32 198
3013	Hysesintäkter garage	-281 250	-280 800
3014	Hysesintäkter bilupstplats	-918 480	-920 536
3025	Hyror, föreningslokal	0	-8 775
3209	Övriga avg	-2 850	-1 200
S:a Hyror		-3 947 608	-3 893 565

Bredband

3206	Bredband/Internet	-683 519	-687 555
S:a Bredband		-683 519	-687 555

Övriga intäkter

3210	Avgift andrahandsupplåtelse	-15 232	-17 284
3217	Parkeringsavgifter	-66 142	-49 905
3219	Övriga avgifter	-1 550	0
3513	Indrivning/Inkasso	-1 934	-2 401
3517	Överlåtelseavgift	-41 978	-40 918
3518	Pantförskrivningsavgifter	-40 567	-47 047
3745	Öresutjämning	-1	0
3997	Försäkringsers vid skada	0	-20
3999	Övriga rörelseintäkter	-6 352	-7 887
S:a Övriga intäkter		-173 756	-165 462

Avgifts- och hyresbortfall

3081	Hyses- o avgiftsbortfall, bostäder	144 853	5 613
3082	Hyses- o avgiftsbortfall, p-platser/garage	61 825	53 025
S:a Avgifts- och hyresbortfall		206 678	58 638

Hyresförluster

3083	Hyses- o avgiftsförluster	6 210	43
S:a Hyresförluster		6 210	43

Not 2 Driftskostnader**Fastighetsskötsel och lokalvård**

4012	Fastighetsskötsel byggnad	488 356	487 941
4013	Fastighetsskötsel mark	630 112	612 894
4020	Serviceavtal, övrigt	11 250	11 250

FE



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
4022 Städ, extra	92 388	0
4071 Snörenhållning	360 038	292 454
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård	1 582 144	1 404 540

Reparationer

4111 Löp underhåll, byggnad	79 748	95 016
4117 Löp underhåll, V A	46 237	123 587
4134 Löp underhåll, tvättutrustning	92 684	90 711
4135 Löp underhåll, sop- / miljöanläggning	33 793	12 767
4139 Löp underhåll, gem utrymmen	14 363	4 913
4141 Löp underhåll, vvs sanitet	10 905	8 540
4142 Löp underhåll, värme	20 181	26 945
4143 Löp underhåll, ventilation	38 042	72 030
4144 Löp underhåll, el	35 185	35 560
4160 Löp underhåll, markytor	253 735	377 234
4165 Löp underhåll, garage	29 742	69 050
4166 Löp underhåll, p-platser	575	3 293
4171 Löp underhåll, hyrlgh	25 988	36 189
4190 Löp underhåll, nycklar/låssystem	15 081	74 799
4193 Löp underhåll, jourutr montör	17 030	73 593
4196 Vattenskador	297 704	906 128
4197 Skadegörelse	6 328	7 884
4199 Löp underhåll, övrigt	0	5 705
S:a Reparationer	1 017 321	2 023 944

*Taxebundna utgifter och uppvärmning:***El**

4311 El, fastighet	586 606	481 869
S:a El	586 606	481 869

Uppvärmning

4325 Fjärrvärme	2 706 452	2 802 195
S:a Uppvärmning	2 706 452	2 802 195

Vatten

4331 Vatten	1 266 813	1 582 537
S:a Vatten	1 266 813	1 582 537

Sophämtning

4341 Sophämtning	367 952	514 145
4343 Grovsopor	51 099	102 061
S:a Sophämtning	419 051	616 206

Fastighetsförsäkring

4411 Fastighetsförsäkringar	428 814	402 668
S:a Fastighetsförsäkring	428 814	402 668

Kabel-TV och bredband

TE



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
4461 Kabel-TV	49 147	57 459
4462 Datakommunikation, ex bredband	343 896	343 896
S:a Kabel-TV	393 043	401 355

Fastighetsskatt

4472 Justering fastighetsskatt, föreg år	-42 715	0
4474 Kommunal fastighetsavgift	1 497 570	1 453 564
S:a Fastighetsskatt	1 454 855	1 453 564

Förvaltningsarvoden

4480 Digitala förvaltningstjänster	28 642	11 072
4484 Ekonomiförvaltning	387 253	375 125
4485 Administrativ förvaltning	441 018	427 205
4487 Finansiell förvaltning	73 963	0
4489 Övriga köpta tjänster	234 499	142 392
S:a Förvaltningsarvoden	1 165 375	955 795

Övriga driftskostnader

6417 Överlåtelseavgift	48 641	33 713
6418 Pantavgift	36 143	24 221
S:a Övriga driftskostnader	84 784	57 934

Not 3 Övriga externa kostnader**Bevakningskostnader**

4431 Bevakningskostnader	25 979	28 738
S:a bevakningskostnader	25 979	28 738

Hyror och arrenden

5021 Hyror, maskiner	11 610	0
S:a Hyror och arrenden	11 610	0

Förbrukningsinventarier och varuinköp

5411 Förbrukningsinventarier	3 987	21 565
5439 Datakostnader, övriga	392 525	80 796
5462 Varuinköp för förbrukning	179 563	322 067
S:a Förbrukningsinventarier och varuinköp	576 075	424 427

Administrationskostnader

5711 Möteskostnader stämma	10 119	6 772
5712 Möteskostnader styrelse	7 410	0
5751 Föreningsverksamhet	0	8 677
5811 Resekostnader	744	0
5935 Information	234	1 555
6101 Kontorsmateriel	9 606	3 754
6102 Trycksaker	11 215	0
6104 Kopiering	28 551	27 316
6211 Telefon	9 043	12 558

FE



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
6251 Post	0	1 813
6311 Företagsförsäkring	0	10 835
6323 Långtidsbevakning inkasso	64 742	10 287
6324 Juristarvode	28 251	0
6353 Konstaterade kundförluster	0	18 000
6491 Övr adm kostnader	74 613	0
6492 Bolagsverket, avg	300	2 006
6971 Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	318	318
S:a Administrationskostnader	245 146	103 891

Extern revision

6421 Revision	35 000	33 250
S:a Extern revision	35 000	33 250

Konsultkostnader

6511 Energideklaration	71 875	0
S:a konsultkostnader	71 875	0

Medlemsavgifter

6985 Medlemsavgifter HSB	39 680	39 680
S:a Medlemsavgifter	39 680	39 680

Not 4 Personalkostnader och arvoden**Personalkostnader**

7011 Löner till kollektivanställda	0	246 000
7311 Arvoden förtroendevalda	366 896	350 000
7315 Arvoden övriga	42 840	42 002
7511 Arbetsgivaravgifter löner/ersättningar	119 527	200 460
7614 Kostn för konferenser	36 781	29 908
S:a Personalkostnader	566 044	868 370

Planerat underhåll**Planerat underhåll**

4211 Planerat underhåll, byggnader	12 500	442 841
4215 Planerat underhåll, brandskydd	2 229	0
4217 Planerat underhåll, V A	174 213	0
4234 Planerat underhåll, bygg tvätt	0	104 031
4235 Planerat underhåll, sop- / miljöanläggning	319 581	0
4239 Planerat underhåll, gem utrymmen	0	111 085
4242 Planerat underhåll, värme	0	324 522
4243 Planerat underhåll, ventilation	565 842	359 361
4244 Planerat underhåll, bygg el	0	80 713
4251 Planerat underhåll, bygg tak	0	59 368
4260 Planerat underhåll, markytor	436 473	521 856
4265 Planerat underhåll, garage	0	61 750
4271 Planerat underhåll, hyreslgh	630 470	170 484



Org Nr: 769608-5112

HSB Bostadsrättsförening Åbylund

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
S:a Underhåll	2 141 308	2 236 011