

# Årsredovisning

2011-09-01—2012-08-31

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Kvartärsvägen 137,

137 32 Västerhaninge

[www.abylund.nu](http://www.abylund.nu)

Org. nr: 769608-5112

Styrelsen når du genom att maila till  
[info@abylund.nu](mailto:info@abylund.nu)

# **Kallelse till ordinarie föreningsstämma**

**Datum:** Torsdagen den 17 januari 2012, kl 19:00

**Plats:** Åbyskolans matsal, Västerhaninge

## **Dagordning**

- a) Upprättandet av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av protokollförare
- d) Val av protokolljusterare, tillika rösträknare.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Godkännande av dagordningen.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- k) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- l) Fråga om arvoden.
- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- o) Val av revisor och suppleant för denne.
- p) Val av valberedning
- q) Övriga ärenden
  - 1. Förslag från styrelsen angående provmedlemskap hos HSB, bifogas

Hyresgäster är även välkomna, men har ingen rösträtt

Hjärtligt välkommen!

Brf Åbylund

Styrelsen

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund i Västerhaninge (769608-5112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01—2012-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011/2012

### Föreningens verksamhet

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Åby 1:142. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1983-1985.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygghansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Underhållsbesiktning av fastighetens underhållsplan genomfördes 2012-04-26. Medverkande vid besiktningen var representanter för styrelsen och förvaltare.

#### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 280 medlemslägenheter har under året 36 överlåtits. Föreningen upplåter 42 bostäder med hyresrätt. Två lokaler nyttjas av föreningen som samlingssal respektive bastu.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u>         |
|--------------|--------------------------|
| 280          | lägenheter (bostadsrätt) |
| 42           | lägenheter (hyresrätt)   |
| 3            | lokaler (bostadsrätt)    |
| 28           | lokaler (hyresrätt)      |

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 61 568 m<sup>2</sup>, varav 23 310 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 158 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

På föreningens fastigheter finns 286 parkeringsplatser samt två garage med totalt 52 garageplatser som hyrs ut till medlemmar och bostadshyresgäster. 28 lokaler hyrs ut som förråd till medlemmar och bostadshyresgäster. De tre lokalbostadsrätterna är garage.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-01-19. På stämman deltog 43 röstberättigade medlemmar varav ingen med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 390 medlemmar.

Styrelse från 2011-09-01 till 2012-01-19

|                   |         |                               |
|-------------------|---------|-------------------------------|
| Kenth Martell     | Ledamot | Ordförande                    |
| Elisabet Eriksson | Ledamot | Vice ordförande, Markansvarig |
| Inger Åkerback    | Ledamot | Sekreterare, Markansvarig     |
| Lotta Andersson   | Ledamot | Kassör                        |
| Dan Karlman       | Ledamot | Fastighetsansvarig            |

#### **Styrelse från 2012-01-19**

|                   |           |                               |
|-------------------|-----------|-------------------------------|
| Kenth Martell     | Ledamot   | Ordförande                    |
| Elisabet Eriksson | Ledamot   | Vice ordförande, Markansvarig |
| Inger Åkerback    | Ledamot   | Sekreterare, Markansvarig     |
| Lotta Andersson   | Ledamot   | Kassör                        |
| Dan Karlman       | Ledamot   | Fastighetsansvarig            |
| Marianne Olsson   | Ledamot   |                               |
| Yvonne Evstigen   | Suppleant |                               |

Charlotta Andersson avgick ur styrelsen 2011-12-02 och efter verksamhetsårets slut har Kenth Martell 2012-11-12 avgått ur styrelsen.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Karlman, Inger Åkerback, Marianne Olsson och Yvonne Evstigen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden.

#### **Revisor**

|                   |           |                          |
|-------------------|-----------|--------------------------|
| Peter Ek          | Ordinarie | Grant Thornton Sweden AB |
| Pernilla Varverud | Suppleant | Grant Thornton Sweden AB |

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Jörgen Jensen sammankallande, Vivi Melin och Inger Palmin.

#### **Studie- och Fritidsverksamhet**

Vi har under året genomfört vårstädning, tisdagsträff, pubkvällar, datahjälp på tisdagskvällar, loppisar, öppna möten om t ex detaljplanens fortlöpande, Nyttjandeavtalsträffar, m.m.

Alla aktiviteter har givetvis varit öppna för alla som bor i området och till självkostnadspris.

Dessa aktiviteter har också varit en naturlig mötesplats att träffa på delar av styrelsen.

#### **Förvaltning**

HSB Stockholm har skött förvaltningen under verksamhetsåret inom områdena ekonomi, teknik och administration.

Azalea Mark och Trädgård har haft markskötseln under verksamhetsåret.

#### **Väsentliga händelser under året**

Ombyggnad och underhåll

Vi har under verksamhetsåret helt genomfört utbytet av balkongräckena. Här handlade det både om säkerhet och estetik, men även om att bryta en skenande underhållskostnad mot en planerad investering och att byta till en mer underhållsfri lösning för framtiden. Projektet är i stora drag klart, och det som återstår är efterarbeten med rengöring av återstående målade trätytor och reparation av rötskadat virke t.ex. vid mark under fönster och andra trädetaljer.

Tvättstugorna har börjat renoveras och av underhålls- och energiskäl byts även maskinerna ut vartefter. Vid verksamhetsårets slut 2012-08-31 är etapp 1-3 helt klara och etapp 4-7 kvarstår. I tvättstugorna sätts nu en grovtvättmaskin in och det övriga utrymmen fräschas upp. I etapp 7:s tvättstuga hade vi ett otätt tak som nu renoverats helt. De övriga tvättstuguetaken har fått nya ytskikt.

Belysningen har setts över och i vissa fall kompletterats för vår trygghet, men de gamla kvicksilverlamporna på 80 watt har av energiskäl bytts till energilampor på 20 watt som ska ge motsvarande ljus.

Fotbollsplanen har fått nya nät samt en renovering av staketet runt planen.

Samtliga redskapsförråd har uppdaterats. Soprummen har fått nya kärl för att bättre kunna hantera vårt avfall. Garagen har fått nya koder, samt nyckelcylindrar för att öppna portarna, detta har lett till mindre ansamlingar av ungdomar där. De gamla sandlådorna i etapp gångarna har tagits bort. Handikappsskyltar på parkeringarna har införts.

Det har genomförts en termografering av området för att spåra eventuella vattenläckor. Vi har spolat och tömt alla dagvattenbrunnar i området, ett omfattande men välbehövligt arbete för att få fritt utlopp och förhindra stamstopp i husen.

Taksäkerheten har förbättras med glidskydd, stegar och fästpunkter på samtliga tak enligt gällande regler för fastighetsägare. Även trasiga takpannor m.m. på våra tak har bytts ut.

Vår Gård har rustats upp bland annat med skjutdörrar. Ny handikappsramp är också på gång till vår Gård.

Andra åtgärder som genomförts är satsningen på att lyfta fram vårt område genom att snygga till och gallra vegetationen inom vårt markområde. Till den frågan hör även beslutet på stämman 2011 om att nyttjanderättsavtal nu krävs om man önskar använda föreningens mark intill bostäderna. Genom detta steg har också en tidigare vitesfråga från kommunen angående otillåtna privata utbyggnader intill husen, vänts till att föreningen nu har ett pågående ärende där styrelsen i stället har ansökt om ändring hos kommunen. Styrelsen föreslår nu kommunen att ge byggrätter på 15 kvm per bostad – där så är möjligt – för utbyggnader med halva ytan under tak. Arbetet med denna ombyggnadsplan beräknas klart under våren 2013, och är förenad med att föreningen också får svara för hela kostanden för planarbetet.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

Det har varit stora och viktiga åtgärder som har genomförts och som håller på att avslutas.

Det ser nu betydligt ljusare ut på underhållssidan inför framtiden och en underhållsplan för de närmaste 20 åren har upprättats för att kunna planera för framtida underhåll.

Vi har problem med en trolig läcka på fjärrvärmens på etapp 4 som behöver kontrolleras och vid behov åtgärdas. Våra fjärrvärmekostnader tyder på det. En högprioriterad fråga som kan betyda att ledningen behöver grävas upp och lagas.

Under verksamhetsåret 2012/2013 kommer en obligatorisk ventilations kontroll (OVK) att genomföras.

### **Övrigt**

Vi har nyttjanderättsavtal för mark i hela föreningen och få har valt att stå över möjligheten att utnyttja föreningens mark. Nyttjanderättsavtalen gäller bara för den som bor på den aktuella adressen, vid avflyttning måste den nya ägaren/hyresgästen skriva på ett nytt avtal.

Leif Dahlström och Tuula Böök på Åbylundsvägen 435 har skött om bastun och uthyrningen av vår gård under hela verksamhetsområdet.

### **Ekonomi**

Det var glädjande att föreningens verksamhet gick med överskott under föregående räkenskapsår. Så är inte fallet för detta räkenskapsår men det finns skäl att glädja sig åt den genomförda verksamheten på ett annat sätt.

Under de senare åren har styrelsen nämligen lagt stor vikt vid att planera för framtiden. Styrelsen ser det som mycket viktigt att se till att mark och byggnader är i ett gott skick.

När fastigheterna förvärvades genom ombildningen, så fanns ett uppdämt underhålls- och investeringsbehov 2004 som då beräknades till ca 8 miljoner kronor. En reserv på 10 miljoner kronor avsattes för att finansiera detta.

Men i praktiken uppgick underhåll och investeringar till ca 15 miljoner bara under de första fem åren av föreningens historia. Och under hand fram till nu, har också andra byggnadsdelar helt naturligt kommit till den gränsen då det har blivit dags för underhåll och förnyelse. Detta har också åtgärdats, men på grund av att föreningen inte ännu har satt av extra medel för att bygga upp en fond för framtida underhåll, så har följden blivit att föreningen har ansamlat ett underskott som måste hanteras i kommande budgetar.

Investeringarna i underhåll med de första 8 miljonerna som fanns med i den ekonomiska planen, belastade resultatet 2003-2007 men kan ses som en del av anskaffningskostnaden för byggnaderna och alternativt redovisas som tillgång. Styrelsen har med hjälp av den ekonomiska förvaltaren HSB omprövat redovisningen i dessa delar och gör nu en rättelse av detta i årets bokslut. Rättelsen får som positiv följd att föreningens bokförda värde ökar med 8 miljoner, samtidigt som underskottet minskar med samma belopp.

### **Avgifter och hyror**

Avgifterna har under året varit oförändrade, hyrorna på hyresrätterna höjdes med 2,5% per 2012-04-01.

### **Resultat och ställning**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

### Förslag till resultatdisposition

#### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Ansamlad förlust | - 18 062 592 |
| Årets resultat   | - 2 344 506  |
|                  | - 20 407 097 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Uttag ur yttre underhållsfond        | - 350 580    |
| Överföring till yttre underhållsfond | 600 000      |
| Balanserat resultat                  | - 20 656 517 |
|                                      | - 20 407 097 |

### Slutord

Sist men inte minst vill styrelsen tacka alla boende – medlemmar och hyresgäster – för detta verksamhetsår och för ert engagemang för Brf Åbylund. Har du en stund över och vill hjälpa till med något i föreningen eller våra trivselaktiviteter i Vår Gård så är du så välkommen att höra av dig till styrelsen.

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

| <b>Resultaträkning</b>                        |       | <b>2011-09-01<br/>2012-08-31</b> | <b>2010-09-01<br/>2011-08-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                        | Not 1 | <b>17 588 803</b>                | <b>17 662 268</b>                |
| <b>Fastighetskostnader</b>                    |       |                                  |                                  |
| Drift                                         | Not 2 | -10 939 694                      | -9 595 884                       |
| Planerat underhåll                            |       | -1 854 665                       | -717 552                         |
| Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift |       | -1 023 240                       | -1 012 948                       |
| Avskrivningar                                 | Not 3 | -1 829 242                       | -1 628 011                       |
| Summa fastighetskostnader                     |       | <u>-15 646 841</u>               | <u>-12 954 395</u>               |
| <b>Rörelseresultat</b>                        |       | <b>1 941 961</b>                 | <b>4 707 874</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                     |       |                                  |                                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter     | Not 4 | 77 375                           | 44 518                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter    | Not 5 | -4 363 842                       | -4 638 067                       |
| Summa finansiella poster                      |       | <u>-4 286 467</u>                | <u>-4 593 549</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                         |       | <b>-2 344 506</b>                | <b>114 324</b>                   |

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

| <b>Balansräkning</b> | <b>2012-08-31</b> | <b>2011-08-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
|----------------------|-------------------|-------------------|

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Mark och markanläggningar

Inventarier

|       |                    |                    |
|-------|--------------------|--------------------|
| Not 6 | 113 223 138        | 108 338 858        |
| Not 7 | 54 278 276         | 54 305 561         |
| Not 8 | 59 624             | 121 594            |
|       | <u>167 561 038</u> | <u>162 766 013</u> |

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

|       |          |                  |
|-------|----------|------------------|
| Not 9 | 0        | 2 718 900        |
|       | <u>0</u> | <u>2 718 900</u> |

Summa anläggningstillgångar

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>167 561 038</u> | <u>165 484 913</u> |
|--------------------|--------------------|

**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                |                |
|--------|----------------|----------------|
| Not 10 | 1 925 000      | 1 925 000      |
|        | 86 948         | 89 552         |
|        | 2 991 030      | 2 676 835      |
| Not 11 | 94 743         | 94 367         |
| Not 12 | <u>296 702</u> | <u>217 537</u> |
|        | 3 469 423      | 3 078 291      |
| Not 13 | 4 024 969      | 7 228 605      |

Kassa och bank

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <u>9 419 392</u> | <u>12 231 895</u> |
|------------------|-------------------|

Summa omsättningstillgångar

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>176 980 430</u> | <u>177 716 808</u> |
|--------------------|--------------------|

**Summa tillgångar**

**Bostadsrättsföreningen Äbylund****Balansräkning****2012-08-31****2011-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

71 974 185

71 242 685

Upplåtelseavgifter

11 282 534

9 984 034

Underhållsfond

350 580

534 066

83 607 29981 760 785*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-18 062 592

-18 360 402

Årets resultat

-2 344 506114 324-20 407 097-18 246 078

Summa eget kapital

63 200 20263 514 707**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

109 897 312

111 018 750

Leverantörsskulder

553 610

252 268

Skatteskulder

280 721

309 937

Mottagna depositioner

25 625

25 625

Övriga skulder

180 830

184 697

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

2 842 1312 410 824

Summa skulder

113 780 229114 202 101**Summa eget kapital och skulder****176 980 430****177 716 808****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

144 241 000

144 241 000

**Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**Bostadsrättsföreningen Åbylund****Kassaflödesanalys****2011-09-01**  
**2012-08-31****2010-09-01**  
**2011-08-31****Löpande verksamhet**  
Resultat efter finansiella poster

-2 344 506      114 324

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**  
Avskrivningar  
Kassaflöde från löpande verksamhet1 829 242  
-515 264      1 628 011  
1 742 335**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**  
Ökning (-) /minskning (+) av lager  
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar  
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder  
Kassaflöde från löpande verksamhet0      -1 025 000  
-76 937      -32 555  
699 566      -915 895  
107 365      -231 114**Investeringsverksamhet**Investeringar i fastigheter  
Investeringar i markanläggningar  
Investeringar i maskiner/inventarier  
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar  
Kassaflöde från investeringsverksamhet-6 624 267      -2 397 007  
0      -272 846  
0      -37 875  
2 718 900      0  
-3 905 367      -2 707 728**Finansieringsverksamhet**Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder  
Inbetalda insatser  
Kassaflöde från finansieringsverksamhet-1 121 438      -100 000  
2 030 000      1 140 000  
908 562      1 040 000**Årets kassaflöde**

-2 889 440      -1 898 842

**Likvida medel vid årets början**

9 905 440      11 804 281

**Likvida medel vid årets slut**

7 016 000      9 905 440

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen.

**Bostadsrättsföreningen Åbylund****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 80-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 2,5%-5% per år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd mellan 3-10 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 4 052 483,00 kr.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

**Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

| 2011-09-01     | 2010-09-01     |
|----------------|----------------|
| 2012-08-31     | 2011-08-31     |
| 225 000        | 157 998        |
| 70 224         | 52 126         |
| <u>295 224</u> | <u>210 124</u> |

**Övriga förtroendevalda/anställda**

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

| 15 000        | 27 200        |
|---------------|---------------|
| 4 713         | 8 818         |
| <u>19 713</u> | <u>36 018</u> |

**Totalt**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <u>314 937</u> | <u>246 142</u> |
|----------------|----------------|

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsföreningen Äbylund****Noter****2011-09-01  
2012-08-31****2010-09-01  
2011-08-31****Not 1 Nettoomsättning**

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | 13 462 533 | 13 355 557 |
| Årsavgifter                | 4 132 831  | 4 183 256  |
| Hyrer                      | 116 012    | 192 897    |
| Övriga intäkter            | 17 711 376 | 17 731 710 |
| Bruttoomsättning           |            |            |
|                            | -116 402   | -69 442    |
| Avgifts- och hyresbortfall | -6 171     | 0          |
| Hyresförluster             | 17 588 803 | 17 662 268 |

**Not 2 Drift**

|                                        |            |           |
|----------------------------------------|------------|-----------|
|                                        | 350 562    | 296 142   |
| Personalkostnader                      | 1 068 439  | 1 604 647 |
| Fastighetsskötsel och lokalförbrukning | 2 421 974  | 1 730 714 |
| Reparationer                           | 530 237    | 639 223   |
| El                                     | 2 885 164  | 2 672 393 |
| Uppvärmning                            | 1 169 999  | 851 387   |
| Vatten                                 | 339 896    | 286 251   |
| Sophämtning                            | 207 052    | 199 145   |
| Fastighetsförsäkring                   | 85 669     | 84 684    |
| Kabel-TV                               | 41 321     | 20 817    |
| Övriga avgifter                        | 1 024 572  | 711 414   |
| Förvaltningsarvoden                    | 814 810    | 499 066   |
| Övriga driftskostnader                 | 10 939 694 | 9 595 884 |

**Not 3 Avskrivningar**

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
|                     | 1 476 343 | 1 476 343 |
| Byggnader           | 263 644   | 59 925    |
| Om- och tillbyggnad | 27 285    | 27 285    |
| Markanläggningar    | 61 970    | 64 458    |
| Inventarier         | 1 829 242 | 1 628 011 |

\* Jämförelsetalet 2010/2011 har rättats. Se not.6

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                             |        |        |
|---------------------------------------------|--------|--------|
|                                             | 4 627  | 6 314  |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 376    | 404    |
| Ränteintäkter skattekonto                   | 72 372 | 37 800 |
| Övriga ränteintäkter                        | 77 375 | 44 518 |

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                     | 4 344 541 | 4 638 067 |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 19 301    | 0         |
| Övriga räntekostnader               | 4 363 842 | 4 638 067 |

**Bostadsrättsföreningen Åbylund****Noter****2012-08-31      2011-08-31****Not 6      Byggnader och ombyggnader**

|                                          |   |                    |                    |
|------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | * | 120 504 539        | 118 107 532        |
| Årets investeringar                      |   | 6 624 267          | 2 397 007          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden |   | 127 128 806        | 120 504 539        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar      | * | -12 165 681        | -10 629 413        |
| Årets avskrivningar                      |   | -1 739 987         | -1 536 268         |
| Utgående avskrivningar                   |   | -13 905 668        | -12 165 681        |
| Bokfört värde                            |   | <b>113 223 138</b> | <b>108 338 858</b> |

\* Rättelse har i årets bokslut skett avseende anskaffningsvärdet av ombyggnader. Vid förvärvet genomfördes en besiktning utvisande ett uppdämt renoveringsbehov som beaktades i den ekonomiska planen. Under åren 2003-2007 belastade dessa åtgärder resultatet med sammanlagt **8 350 032** kronor. Då dessa åtgärder varit att anse som en del av anskaffningskostnaden har rättelse skett. Effekten i årets balansräkning är att det bokförda värdet på ombyggnader ökat med **7 572 967** kronor netto efter justerade avskrivningar. Motsvarande belopp har även ökat det egna kapitalet. Årets och föregående års resultat har påverkats genom en ökad avskrivning på **104 375** kronor per år.

**Taxeringsvärde**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | 105 826 000        | 105 826 000        |
| Mark      | 72 196 000         | 72 196 000         |
|           | <b>178 022 000</b> | <b>178 022 000</b> |

**Not 7      Mark och markanläggningar**

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde mark             | 54 060 000        | 54 060 000        |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 272 846           | 0                 |
| Årets investeringar                         | 0                 | 272 846           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden    | 54 332 846        | 54 332 846        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar         | -27 285           | 0                 |
| Årets avskrivningar                         | -27 285           | -27 285           |
| Utgående avskrivningar                      | -54 570           | -27 285           |
| Bokfört värde                               | <b>54 278 276</b> | <b>54 305 561</b> |

**Not 8      Inventarier**

|                                          |               |                |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 416 330       | 378 455        |
| Årets investeringar                      | 0             | 37 875         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 416 330       | 416 330        |
| Ingående avskrivningar                   | -294 736      | -230 278       |
| Årets avskrivningar                      | -61 970       | -64 458        |
| Utgående avskrivningar                   | -356 706      | -294 736       |
| Bokfört värde                            | <b>59 624</b> | <b>121 594</b> |

**Not 9      Aktier, andelar och värdepapper**

|                           |          |                  |
|---------------------------|----------|------------------|
| Värdepapper Handelsbanken | 0        | 2 718 900        |
|                           | <b>0</b> | <b>2 718 900</b> |

**Not 10      Lager**

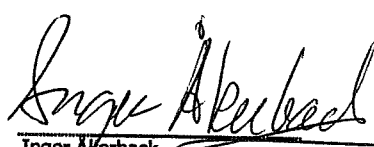
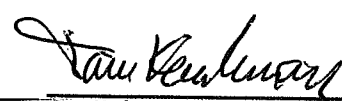
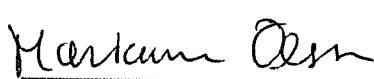
|                                         |                  |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde bostadsrätt  | 1 925 000        | 900 000          |
| Årets anskaffning, återköpt bostadsrätt | 0                | 1 025 000        |
|                                         | <b>1 925 000</b> | <b>1 925 000</b> |

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

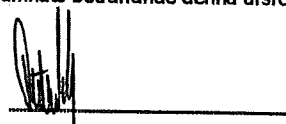
| Noter  |                                                                     | 2012-08-31        | 2011-08-31        |                |                     |                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar                                      |                   |                   |                |                     |                      |
|        | Skattekonto                                                         | 94 743            | 94 367            |                |                     |                      |
|        |                                                                     | <b>94 743</b>     | <b>94 367</b>     |                |                     |                      |
| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                        |                   |                   |                |                     |                      |
|        | Försäkringspremie                                                   | 140 770           | 136 667           |                |                     |                      |
|        | Upplupna intäkter                                                   | 22 710            | 20 811            |                |                     |                      |
|        | Renhållning                                                         | 23 373            | 16 988            |                |                     |                      |
|        | Fastighetsskötsel, byggnad avtal                                    | 35 732            | 0                 |                |                     |                      |
|        | Ekonomiförvaltning avtal                                            | 26 771            | 0                 |                |                     |                      |
|        | Administrativ förvaltning avtal                                     | 30 488            | 0                 |                |                     |                      |
|        | Kabel TV                                                            | 7 229             | 6 961             |                |                     |                      |
|        | Övriga förutbetalda kostnader                                       | 9 628             | 36 110            |                |                     |                      |
|        |                                                                     | <b>296 702</b>    | <b>217 537</b>    |                |                     |                      |
| Not 13 | Kassa och bank                                                      |                   |                   |                |                     |                      |
|        | Handkassa                                                           | 10 000            | 10 000            |                |                     |                      |
|        | Checkkonto 1 Handelsbanken                                          | 3 763 550         | 6 967 563         |                |                     |                      |
|        | Checkkonto 2 Handelsbanken                                          | 251 419           | 251 042           |                |                     |                      |
|        |                                                                     | <b>4 024 969</b>  | <b>7 228 605</b>  |                |                     |                      |
| Not 14 | Förändring av eget kapital                                          |                   |                   |                |                     |                      |
|        |                                                                     | Insatser          | Uppl. avgifter    | Underh.- fond  | Balanserat resultat | Årets resultat       |
|        | Belopp vid årets ingång                                             | 71 242 685        | 9 984 034         | 534 066        | -26 142 119 *       | 218 699              |
|        | Rättelse av anskaffningsvärde ( se not.6)                           |                   |                   |                | 7 781 717           | -104 375             |
|        | Korrigerad ingående balans                                          |                   |                   |                | -18 360 402         | 114 324              |
|        | Vinstdisp enl. stämmobeslut                                         |                   |                   | -183 486       | 297 810             | -114 324             |
|        | Årets resultat                                                      |                   |                   |                |                     | -2 344 506           |
|        | <b>Belopp vid årets slut</b>                                        | <b>71 974 185</b> | <b>11 282 534</b> | <b>350 580</b> | <b>-18 062 592</b>  | <b>-2 344 506</b>    |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut                                         |                   |                   |                |                     |                      |
|        | Låneinstitut                                                        | Lånenummer        | Ränta             | Ränteändr. dag | Belopp              | Nästa års amortering |
|        | Stadshypotek                                                        | 547331            | 4,44%             | 2015-04-30     | 45 959 812          | 471 438              |
|        | Stadshypotek                                                        | 331146            | 3,72%             | 2015-04-30     | 24 437 500          | 250 000              |
|        | Stadshypotek                                                        | 681326/443102     | 4,15%             | 2014-04-30     | 39 500 000          | 400 000              |
|        |                                                                     |                   |                   |                | <b>109 897 312</b>  | <b>1 121 438</b>     |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                   |                   |                |                     | 108 775 874          |
|        | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                   |                   |                |                     | 104 290 122          |

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

| Noter                                               | 2012-08-31       | 2011-08-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 16</b>                                       |                  |                  |
| <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                  |
| Upplupna räntekostnader                             | 395 159          | 390 896          |
| Förutbetalda hyror och avgifter                     | 1 343 727        | 1 312 459        |
| Revision                                            | 40 000           | 41 000           |
| El, fastighet                                       | 30 164           | 67 087           |
| Fjärrvärme                                          | 155 166          | 317 477          |
| Inköp av filter                                     | 0                | 168 088          |
| Löp.underhåll, mark                                 | 39 012           | 46 500           |
| Plan.underhåll, tvättstugor                         | 127 428          | 0                |
| Investering ombyggn.tvättstugor                     | 259 643          | 0                |
| Plan.underhåll, mark:byte belysn.                   | 130 564          | 0                |
| Plan.underhåll, byggn: lgh avskiljande skärmar      | 187 500          | 0                |
| Plan.underhåll hyreslgh                             | 31 250           | 0                |
| Plan.underhåll byggn: områdeskontor                 | 65 000           | 0                |
| Övriga upplupna kostnader                           | 37 518           | 67 317           |
|                                                     | <b>2 842 131</b> | <b>2 410 824</b> |

Stockholm, den 17/12.2012  
Elisabet Eriksson  
Inger Åkerback  
Dan Karlman  
Marianne Olsson  
Peter Ek

Min revisionsberättelse har 2012-12-17 lämnats beträffande denna årsredovisning

Peter Ek  
Auktoriserad revisor  
Grant Thornton Sweden AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Åbylund, org.nr 769608-5112

## Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbylund för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbylund för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

### 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

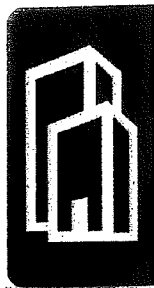
### Uttalanden

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

Stockholm den 17 december 2012

Peter Ek

Auktoriserad revisor



# HSB STOCKHOLM MEDLEMSKAP BOSTADSRÄTTSFÖRENING

HSB Stockholm Flemingg. 41, 08 - 785 30 00, [forvaltning@stockholm.hsb.se](mailto:forvaltning@stockholm.hsb.se), [hsb.se/stockholm](http://hsb.se/stockholm) | Maj 2011



- **Rådgivning.** HSB Stockholm erbjuder kostnadsfri juridisk konsultation.
- **Rabatter** genom avtal med leverantörer och entreprenörer, kvalitetsgranskade av HSB.

## VAD KOSTAR DET?

Kostnaden för medlemskap består av en fast del på 2 000 kr samt en rörlig del på 100 kr/lgh och år. Möjlighet finns att teckna ett provmedlemskap som innebär att under två kalenderår få prova ett medlemskap utan att ändra stadgarna. För mer information, kontakta Fred Åkesson, 08-785 34 72 eller Attila Kriss, 08-785 34 98.

Som styrelse för en bostadsrättsförening har ni ansvar för era grannars hem. Det är ett stort ansvar med många uppgifter att fördela, och som ofta är det ont om tid. Ett medlemskap i HSB ger styrelsen stöd och vägledning i frågor som rör lagstiftning, föreningskunskap och förvaltning.

## UNDERLÄTTA STYRELSEARBETET

Att förvalta en bostadsrättsförening är ungefär som att driva ett företag. Man måste ta hänsyn till både boende medlemmars (ägarnas) samt myndigheters krav. Det gäller att ha koll på lagar och regelverk som styr bostadsrättsföreningen. Dessutom finns ett långsiktigt fastighetsägaransvar som också ställer krav. Som medlem i HSB Stockholm har ni tillgång till ett brett utbud av tjänster som underlättar styrelsearbetet.

## BLI MEDLEM

Medlemskapet ger föreningen tillgång till den hjälp man behöver som fastighetsägare; ett brett tjänsteutbud, medlemsförmåner och stöd att påverka bostadspolitiskt. Detta hjälper till att skapa trygghet i styrelsens arbete att förvalta bostadsrättsföreningen.

## DETTA INGÅR

- **Utbildning;** en hjärtefråga för HSB. Vi vet att det är både roligare och enklare att driva en bostadsrättsförening om man känner att man behärskar sitt uppdrag.
- **HSB-ledamoten** ger styrelsen stöd och vägledning i allehanda frågor som rör lagstiftning, föreningskunskap och förvaltning.
- **Nyhetskanaler.** Tidningen Uppdraget, nyhetstidningen Br-Info, digitalt nyhetsbrev och styrelsewebb håller styrelsen uppdaterad inom aktuella fastighetsägarfrågor.

## FAKTA OM HSB

HSB är Sveriges största bostads-kooperativa organisation med fler än 500 000 medlemmar, 4 000 bostadsrättsföreningar och 30 regionala föreningar. HSB Stockholm har över 400 föreningar och drygt 145 000 medlemmar som gemensamma ägare



**HSB – där möjligheterna bor**