



Org Nr: 769608-5112

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund

Org.nr: 769608-5112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-09-01 - 2014-08-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund i Västerhaninge (769608-5112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-09-01—2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013/2014

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 genomfördes 2014-07-01 med underhållsplan som underlag. Medverkande vid besiktningen var representanter för styrelsen och förvaltare.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 286 medlemslägenheter har under året 35 överlåtits. Föreningen upplåter 36 bostäder med hyresrätt. Två lokaler nyttjas av föreningen som samlingssal respektive bastu.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
286	lägenheter (bostadsrätt)
36	lägenheter (hyresrätt)
3	lokaler (bostadsrätt)
28	lokaler (hyresrätt)

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 61 568 m², varav 23 310 m² utgör lägenhetsyta och 158 m² utgör lokalyta.

På föreningens fastigheter finns 299 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 2014-01-16. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar varav ingen med fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 393 medlemmar.

Styrelse från 2013-09-01 till 2014-01-16

Elisabet Eriksson	Ledamot	Ordförande,
Inger Åkerback	Ledamot	Vice ordförande, Kassör
Alexandra Leijonhufvud	Ledamot	Sekreterare
Dan Karlman	Ledamot	Fastighetsansvarig
Fredrik Enholm	Ledamot	Fastighetsansvarig, Markansvarig
Tony Svenlin	Suppleant	Markansvarig

Styrelse från 2014-01-16 till 2014-08-31

Fredrik Enholm	Ledamot	Ordförande, förvaltningsansvarig
Dan Karlman	Ledamot	Vice ordförande, fastighetsansvarig
Kim Johansson	Ledamot	Sekreterare
Kent Helin	Ledamot	Informations- och kommunikationsansvarig
Alexander Aronsson	Ledamot	Markansvarig
Lars Forsberg	Suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Karlman, Alexander Aronsson och Lars Forsberg.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Bengt Rosén sammankallande, Lars-Erik Jonsson och Susanne Pertén.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under året**Underhåll**

Under slutet på 2013 och början av 2014 så har vi färdigställt bytet av lägenhetsavskiljare.

2014 har inletts med en upphandling av takåtgärder, däribland en inventering. Förarbetet är klart och renoveringen av våra tak påbörjas troligen nästa år.

Samtliga hyresrätter har besiktigats och beslut om åtgärder för de upptäckta felen har tagits.

Tvättstugan på torg 5 har genomgått en renovering till följd av en brand i en torktumlare.

Staketet runt fotbollsplanen har bytts ut pga av en vårstorm i kombination med rostiga stolpar.

Upphandling av utbyte av 2:ornas trall, oljning av trappor samt målning av torg har gjorts, arbetet är påbörjat och avslutas i vår. Anledning är eftersatt underhåll.

Vi har upprättat en trädvårdsplan tillsammans med HSB Stockholm för att kunna hålla våra dungar i bra skick.

Vi har anlagt två farthinder på vår del av Åbylundsvägen samt kontaktat kommunen om farthinder på resten av Åbylundsvägen. Vi har gjort det här för att en del boende inte klarar av att hålla hastighetsgränser och vi ser det här som en bättre lösning än att en olycka ska inträffa.

Stenläggningen utanför torg 4as tvättstuga har lagts om eftersom den var sliten. Sandlådan ska även förminskas samt få lock i ett försök att minska sanitära olägenheter.

Marken under garageportarna har jämnats ut för att garageportarna snedbelastades vilket resulterade i höga reparationskostnader.

Framtida underhåll

Under 2015 kommer taken reparationer på taken att genomföras då det varit läckage på ett flertal ställen.

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.

Haninge Kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan. Det har dock kommit in överklaganden på planen.

Uppdaterade nyttjanderättsavtal baserade på detaljplanen är färdiga och inväntar godkännande av detaljplanen för att kunna upprättas.

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

Vi har köpt en ny musikanläggning till Vår Gård eftersom den gamla var trasig.

Inom området finns en kompost tillgänglig för brf Åbylunds medlemmar.

Containerdagen har återuppstått till följd av att flera boende behövda slänga skrymmande skräp.

Hemsidan har uppdaterats och arbetet med en modernisering pågår och en ny logga har tagits fram eftersom den gamla var omodern.

Vi har börjat sondera möjligheterna att dra fiberbredband till vårt område.

Vi har haft två extra stämmor vilka beslutat att vi ska bli fullvärdiga medlemmar i HSB Stockholm.

Ekonomi

Under de senaste åren har styrelsen 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.

Styrelsen har under året bland annat lagt om lån, ändrat på policyn för underhåll, reviderat avtal samt abonnemang i syfte att stärka upp ekonomin.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret beslutades att avgifterna på bostadsrätterna skulle höjas 2014-10-01 med 3,4 % och hyrorna för garage och p-platser med 50 %.

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:	
Balanserat resultat	- 24 420 538
Årets resultat	957 373
	- 23 463 165
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Uttag ur yttre underhållsfond	- 1 891 249
Överföring till yttre underhållsfond	1 000 000
Balanserat resultat	- 22 571 916
	- 23 463 165

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**

Resultaträkning		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Nettoomsättning	Not 1	20 398 991	18 529 401
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-10 259 569	-11 076 050
Planerat underhåll		-1 891 249	-1 720 681
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-1 046 726	-1 014 584
Avskrivningar	Not 3	-1 886 382	-1 855 903
Summa fastighetskostnader		-15 083 926	-15 667 218
Rörelseresultat		5 315 065	2 862 183
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	41 279	37 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-4 267 552	-4 580 185
Summa finansiella poster		-4 226 273	-4 542 203
Årets resultat		1 088 793	-1 680 020

**Bostadsrättsföreningen Äbylund****Balansräkning****2014-08-31****2013-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 112 626 066 112 935 022

Mark och markanläggningar

Not 7 54 264 768 54 250 991

Inventarier

Not 8 7 575 22 360

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 147 000 610 085

167 045 409 167 818 458*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

167 045 909 167 818 958**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 11 1 925 000 1 925 000

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

75 992 82 356

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 830 660 3 488 893

Placeringskonto HSB Stockholm

3 606 288 0

Övriga fordringar

Not 12 38 449 7 715

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 522 600 371 063

6 073 989 3 950 027

Kortfristiga placeringar

Not 14 1 500 000 0

Kassa och bank

Not 15 1 657 584 1 609 051

Summa omsättningstillgångar

11 156 573 7 484 078**Summa tillgångar****178 202 482** **175 303 036**

**Bostadsrättsföreningen Äbylund**

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 230 685	72 513 185
Upplåtelseavgifter		14 766 034	12 503 534
Underhållsfond		2 684 000	600 000
		<u>90 680 719</u>	<u>85 616 719</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-24 420 538	-20 656 517
Årets resultat		1 088 793	-1 680 020
		<u>-23 331 745</u>	<u>-22 336 538</u>
Summa eget kapital		<u>67 348 974</u>	<u>63 280 181</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	107 775 808	108 786 560
Leverantörsskulder		720 234	767 183
Skatteskulder		9 653	0
Mottagna depositioner		25 625	25 625
Övriga skulder		210 826	217 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 111 362	2 225 906
Summa skulder		<u>110 853 508</u>	<u>112 022 854</u>
Summa eget kapital och skulder		178 202 482	175 303 036
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		144 241 000	144 241 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Kassaflödesanalys	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 088 793	-1 680 020
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 886 382	1 855 903
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 975 175	175 883
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-175 907	17 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-158 595	-646 623
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 640 673	-453 481
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 067 708	-2 113 323
Investeringar i markanläggningar	-45 625	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 113 333	-2 113 823
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 010 752	-1 110 752
Inbetalda insatser	2 980 000	1 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 969 248	649 248
Årets kassaflöde	3 496 588	-1 918 056
Likvida medel vid årets början	5 097 944	7 016 000
Likvida medel vid årets slut	8 594 532	5 097 944

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in 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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

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 22 %.

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.

	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	249 990	300 000
Sociala kostnader	73 244	85 094
	<u>323 234</u>	<u>385 094</u>
Revisorer		
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	16 000	24 300
Sociala kostnader	5 027	7 635
	<u>21 027</u>	<u>31 935</u>
Totalt	<u>344 262</u>	<u>417 029</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter		2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	16 544 313	14 473 148
	Hyror	3 784 877	3 968 817
	Övriga intäkter	194 720	190 507
	Bruttoomsättning	20 523 910	18 632 472
	Avgifts- och hyresbortfall	-59 823	-98 394
	Hyresförluster	-65 096	-4 677
		20 398 991	18 529 401
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	344 262	418 287
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 302 461	2 536 123
	Reparationer	1 668 919	1 728 205
	El	407 487	474 794
	Uppvärmning	2 944 889	3 067 373
	Vatten	1 039 545	706 382
	Sophämtning	364 090	308 814
	Fastighetsförsäkring	229 098	214 645
	Kabel-TV	94 048	80 065
	Övriga avgifter	35 341	34 682
	Förvaltningsarvoden	1 093 998	1 039 402
	Övriga driftskostnader	735 431	467 278
		10 259 569	11 076 050
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	1 371 968	1 371 968
	Om- och tillbyggnad	467 781	419 386
	Markanläggningar	31 848	27 285
	Inventarier	14 785	37 264
		1 886 382	1 855 903
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 145	8 937
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	20 362	0
	Ränteintäkter skattekonto	334	495
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	15 439	0
	Övriga ränteintäkter	0	28 550
		41 279	37 982
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	4 266 898	4 580 185
	Övriga räntekostnader	654	0
		4 267 552	4 580 185

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	127 959 354	126 456 116
Årets investeringar	1 530 793	1 503 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 490 147	127 959 354
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 024 332	-13 232 978
Årets avskrivningar	-1 839 749	-1 791 354
Utgående avskrivningar	-16 864 081	-15 024 332
Bokfört värde	112 626 066	112 935 022
Taxeringsvärde		
Byggnader	122 918 000	122 033 000
Mark	73 329 000	72 669 000
	196 247 000	194 702 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	272 846	272 846
Årets investeringar: gungställning	45 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 378 471	54 332 846
Ingående ackumulerade avskrivningar	-81 855	-54 570
Årets avskrivningar	-31 848	-27 285
Utgående avskrivningar	-113 703	-81 855
Bokfört värde	54 264 768	54 250 991
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	416 330	416 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416 330	416 330
Ingående avskrivningar	-393 970	-356 706
Årets avskrivningar	-14 785	-37 264
Utgående avskrivningar	-408 755	-393 970
Bokfört värde	7 575	22 360
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde : tvättstugor och balkonger	610 085	0
Årets investeringar: tvättstugor och balkonger	-463 085	610 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden: entretrappor	147 000	610 085
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Lager		
Ingående anskaffningsvärde bostadsrätt	1 925 000	1 925 000
	1 925 000	1 925 000

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter

2014-08-31

2013-08-31

Not 12

Övriga kortfristiga fordringar

Skattefordringar

Skattekonto

Övriga fordringar

0

7 216

31 233

38 449

1 573

6 142

0

7 715

Not 13

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie

Fastighetsskötsel, byggnad

Renhållning

Ekonomiförvaltning

Administrativ förvaltning

Kabel TV

Fastighetsskötsel, mark

Arvode styrelse+sociala avgifter

Förutbetalda kostnader,övriga

Upplupna intäkter

162 615

37 820

25 815

28 235

32 156

6 963

49 261

131 420

9 113

39 202

522 600

147 869

36 534

23 873

27 764

31 619

6 959

48 958

14 679

32 808

371 063

Not 14

Kortfristiga placeringar

Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm

1 500 000

1 500 000

0

0

Not 15

Kassa och bank

Handkassa

Checkkonto 1 Handelsbanken

Checkkonto 2 Handelsbanken

0

1 406 105

251 479

1 657 584

10 000

1 347 572

251 479

1 609 051

Not 16

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Underh.- fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Resultatdisp enl. stämmobeslut

Försäljning lägenheter

Årets resultat

Belopp vid årets slut

72 513 185

12 503 534

600 000

-20 656 517

-1 680 020

717 500

2 262 500

2 084 000

-3 764 020

0

0

1 088 793

73 230 685

14 766 034

2 684 000

-24 420 538

1 088 793

Not 17

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr. dag

Belopp

Nästa års amortering

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

331146

547331

743920

3,72%

4,44%

2,31%

2015-04-30

2015-04-30

2014-10-30

23 937 500

45 038 308

38 800 000

107 775 808

250 000

471 438

0

721 438

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

107 054 370

104 168 618



Org Nr: 769608-5112

Bostadsrättsföreningen Åbylund

Noter	2014-08-31	2013-08-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	336 573	403 786
Förutbetalda hyror och avgifter	1 522 128	1 427 510
El, fastighet	25 034	20 716
Fjärrvärme	179 195	150 645
Löp.underhåll, mark	0	74 950
Vattenskador	0	109 077
Upplupna arbetsgivareavgifter	31 420	0
Övriga upplupna kostnader	17 012	39 222
	2 111 362	2 225 906

Stockholm, den 10/12-2014


Fredrik Enholm


Kim Johansson


Dan Karlman


Alexander Aronsson


Kent Helin

Min revisionsberättelse har per 2014-12-11 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 2013-09-01 – 2014-08-31.

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 2014 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 2013-09-01 – 2014-08-31.

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 11 december 2014



Peter Ek
Auktoriserad revisor



Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Åbylund

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbylund för det räkenskapsår som avslutas 2014-08-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den

5/12 - 2014

Styrelsen

Fredrik Enholm Ordförande