



Org Nr: 769608-5112

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund

Org.nr: 769608-5112

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-09-01 - 2015-08-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åbylund i Västerhaninge (769608-5112) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-09-01 - 2015-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014/2015

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 fastigheten har genomförts och underhållsplanen har uppdaterats. Medverkande vid besiktningen var representanter för styrelsen och förvaltare.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 287 medlemslägenheter har under året 39 överlåtits. Föreningen upplåter 35 bostäder med hyresrätt. Två lokaler nyttjas av föreningen som samlingssal respektive bastu.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
287	lägenheter (bostadsrätt)
35	lägenheter (hyresrätt)
3	lokaler (bostadsrätt)
28	lokaler (hyresrätt)

Enligt taxeringsbeskedet är markytan 92.768 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

Styrelse från 2014-09-01 till 2015-01-22

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	

Styrelse från 2015-01-22 till 2015-08-31

Fredrik Enholm	Ledamot	Ordförande, förvaltningsansvarig
Dan Karlman	Ledamot	Vice ordförande, fastighetsansvarig
Linn Nöteberg	Ledamot	Sekreterare
Kent Helin	Ledamot	Informations- och kommunikationsansvarig
Alexander Aronsson	Ledamot	Markansvarig

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Enholm, Kent Helin och Dan Karlman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft två extrastämmor under verksamhetsåret utöver ordinarie stämma 2015-01-22, samt uppdaterat föreningens stadgar.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Bengt Rosén, Lars-Erik Jonsson och Susanne Pertén med Susanne Petré som valberedningens ordförande.

Förvaltning

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

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Löpande takrenovering har utförts under året.

Samtliga hyresrätter har besiktigats och åtgärder för de upptäckta felen har påbörjats.

Upphandling av utbyte av 2:ornas trall, oljning av trappor samt målning av torg har färdigställts under verksamhetsåret.

Föreningen har upprättat en trädvårdsplan tillsammans med HSB Stockholm för att kunna hålla våra dungar i bra skick. Föreningen arbetar löpande med planen.

Vi har under verksamhetsåret utfört linjemålning av parkeringsplatserna samt bytt ut de avskiljande skärmar som finns.

Andra viktiga händelser

Haninge Kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan som är godkänd.

Nyttjanderättsavtal har uppdaterats 2015 baserad på Haninge kommuns detaljplan.

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.

Föreningen har under 2014/2015 upphandlat ett eget fibernät som var klart hösten 2015.

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

Papperskorgarna i området har under året bytts ut och vi har även sett över placeringen av dessa.

Containerdagen har återuppstått till följd av att flera boende behöver slänga skrymmande grovsopor.

Föreningen har i samarbete med SRV börjat sortera mat och hushållsavfall. För föreningens medlemmar finns även en kompost.

Framtida underhåll

Styrelsen arbetar aktivt efter en underhållsplan på 20 år.

2014 har inletts med en upphandling av takåtgärder, däribland en inventering. Förarbetet är klart och renoveringen av våra tak påbörjas snarast. Något startdatum är dock inte fastställt.

Planeringen fortskrider för uppfräschning av torgen. Torg på tur att fräschats upp är torg 2.

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.

Avgifter och hyror

Avgifterna på bostadsrätterna höjdes 2014-10-01 med 3,4 %, hyrorna för garage och p-platser med 50 % och lastbilsplatserna med 100 %. Efter verksamhetsårets slut höjdes avgifterna med 3,6 % på grund av det stämmobeslut som avser merkostnaderna för att föreningen tar hela drift och underhållsansvaret för fläktarna.

Med anledning av stämmobeslutet om gruppuppkoppling av bredband lades det på en extra avgift om 180 kr per bostadsrätt samt 225 kr per hyreslägenhet för de hyresgäster som tackat ja till det nya bredbandet från och med 2015-10-01.

Hyrorna för hyreslägenheterna höjdes 2015-04-01 med 0,9 % enligt förhandling med hyresgästföreningen.

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

Styrelsens disposition

Balanserat resultat före fondreglering	-22 440 496
Årets resultat	3 168 285
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-4 000 000
Styrelsens ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 669 926

Summa till stämmans förfogande	-21 602 285
---------------------------------------	--------------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-21 602 285
-------------------------	--------------------

Slutord

Vi alla i styrelsen vill tacka medlemmar och hyresgäster för ett gott samarbete och engagemang i HSB brf Åbylund under det gångna året. Om ni har något i åtanke eller vill skapa någon form av aktivitet i vår förening så ta gärna kontakt med oss i styrelsen för vidare diskussion.

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

		2014-09-01	2013-09-01
		2015-08-31	2014-08-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 503 013	20 398 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-10 354 300	-10 300 175
Övriga externa kostnader	Not 3	-660 585	-661 858
Planerat underhåll		-1 669 926	-1 891 249
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-383 866	-344 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 396 607	-1 886 382
Summa rörelsekostnader		-15 465 284	-15 083 926
Rörelseresultat		6 037 729	5 315 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	34 050	41 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-2 903 494	-4 267 552
Summa finansiella poster		-2 869 444	-4 226 273
Årets resultat		3 168 285	1 088 793

**Bostadsrättsföreningen Äbylund****Balansräkning****2015-08-31 2014-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 164 518 557 166 890 834

Inventarier och maskiner

Not 8 67 018 7 575

Pågående nyanläggningar

Not 9 5 677 191 147 000

170 262 766 167 045 409*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

170 263 266 167 045 909**Omsättningstillgångar**

Bostadsrätter

Not 11 1 925 000 1 925 000

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

125 516 75 992

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 446 480 1 830 660

Placeringskonto HSB Stockholm

4 124 027 3 606 288

Övriga fordringar

Not 12 12 090 38 449

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 717 853 522 600

7 425 966 6 073 989

Kortfristiga placeringar

Not 14 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

Not 15 1 711 340 1 657 584

Summa omsättningstillgångar

12 562 306 11 156 573**Summa tillgångar**

182 825 572 178 202 482

**Bostadsrättsföreningen Äbylund****Balansräkning****2015-08-31****2014-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

73 619 185

73 230 685

Upplåtelseavgifter

16 607 534

14 766 034

Yttre underhållsfond

4 122 825

2 684 000

94 349 544

90 680 719*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-24 770 570

-24 420 538

Årets resultat

3 168 285

1 088 793

-21 602 285

-23 331 745

Summa eget kapital

72 747 259

67 348 974**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 17

106 742 744

107 775 808

Leverantörsskulder

791 056

720 234

Aktuell skatteskuld

13 917

9 653

Övriga skulder

Not 18

247 975

236 451

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

2 282 621

2 111 362

Summa skulder

110 078 313

110 853 508**Summa eget kapital och skulder**

182 825 572

178 202 482**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

144 241 000

144 241 000

Summa ställda säkerheter**144 241 000****144 241 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

	2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	3 168 285	1 088 793
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 396 607	1 886 382
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 564 892	2 975 175
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-218 418	-175 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	257 869	-158 595
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 604 343	2 640 673
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 530 191	-1 067 708
Investeringar i maskiner/inventarier	-83 773	-45 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 613 964	-1 113 333
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 033 064	-1 010 752
Inbetalda insatser	2 230 000	2 980 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 196 936	1 969 248
Årets kassaflöde	1 187 315	3 496 588
Likvida medel vid årets början	8 594 532	5 097 944
Likvida medel vid årets slut	9 781 846	8 594 532

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



Bostadsrättsföreningen Åbylund

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1(K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2009:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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 vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,85%.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 stämman.

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 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter		2014-09-01 2015-08-31	2013-09-01 2014-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	17 331 954	16 544 313
	Hyror	4 023 182	3 784 877
	Övriga intäkter	194 327	194 720
	Bruttoomsättning	21 549 463	20 523 910
	Avgifts- och hyresbortfall	-39 219	-59 823
	Hyresförluster	-7 231	-65 096
		21 503 013	20 398 991
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 443 274	1 302 461
	Reparationer	2 398 914	1 668 919
	El	394 692	407 487
	Uppvärmning	3 116 159	2 944 889
	Vatten	744 810	1 039 545
	Sophämtning	411 374	364 090
	Fastighetsförsäkring	246 312	229 098
	Kabel-TV och bredband	97 566	104 664
	Fastighetsskatt	506 862	1 046 726
	Förvaltningsarvoden	878 324	1 093 998
	Övriga driftskostnader	116 013	98 298
		10 354 300	10 300 175
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	37 231	18 912
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	301 553	101 743
	Administrationskostnader	204 997	171 422
	Extern revision	67 848	65 768
	Konsultkostnader	14 156	269 213
	Medlemsavgifter	34 800	34 800
		660 585	661 858
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	249 996	249 990
	Övriga arvoden	45 000	12 000
	Löner och övriga ersättningar	0	4 000
	Sociala avgifter	88 870	78 272
		383 866	344 262
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 303	5 145
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	8 468	20 362
	Ränteintäkter skattekonto	4 875	334
	Ränteintäkter HSB bunden placering	17 407	15 439
	Övriga ränteintäkter	1 997	0
		34 050	41 279
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	2 902 957	4 266 898
	Övriga räntekostnader	537	654
		2 903 494	4 267 552

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter	2015-08-31	2014-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	129 808 618	128 232 200
Anskaffningsvärde mark	54 060 000	54 060 000
Årets investeringar	0	1 576 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 868 618	183 868 618
Ingående avskrivningar	-16 977 784	-15 106 187
Årets avskrivningar	-2 372 277	-1 871 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 350 061	-16 977 784
Utgående bokfört värde	164 518 557	166 890 834
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 693 000	122 693 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	225 000	225 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 140 000	73 140 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	189 000	189 000
Summa taxeringsvärde	196 247 000	196 247 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	416 330	416 330
Årets investeringar	83 773	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 103	416 330
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-408 755	-393 970
Årets avskrivningar	-24 330	-14 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-433 085	-408 755
Bokfört värde	67 018	7 575
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	147 000	610 085
Årets investeringar	5 530 191	-463 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 677 191	147 000

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter		2015-08-31	2014-08-31			
Not 10	Aktier, andelar och värdepapper					
	Ingående anskaffningsvärde	500	500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
	Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 11	Bostadsrätter					
	Ingående anskaffningsvärde bostadsrätt	1 925 000	1 925 000			
		1 925 000	1 925 000			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	12 090	7 216			
	Övriga fordringar	0	31 233			
		12 090	38 449			
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	703 738	483 398			
	Upplupna intäkter	14 116	39 202			
		717 853	522 600			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 14	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 500 000	1 500 000			
		1 500 000	1 500 000			
Not 15	Kassa och bank					
	Checkkonto 1 Handelsbanken	1 459 861	1 406 105			
	Checkkonto 2 Handelsbanken	251 479	251 479			
		1 711 340	1 657 584			
Not 16	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	73 230 685	14 766 034	2 684 000	-24 420 538	1 088 793
	Resultatdisposition			1 438 825	-350 032	-1 088 793
	Försäljning lägenheter	388 500	1 841 500	0	0	0
	Årets resultat					3 168 285
	Belopp vid årets slut	73 619 185	16 607 534	4 122 825	-24 770 570	3 168 285

**Bostadsrättsföreningen Åbylund**

Noter		2015-08-31	2014-08-31			
Not 17	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar	90296692869	1,57%	2020-06-30	34 121 372	400 000
	Länsförsäkringar	90296692877	1,87%	2022-09-30	34 121 372	400 000
	Nordea Hypotek	52883	1,55%	2015-10-30	19 250 000	200 000
	Nordea Hypotek	52891	1,25%	2015-10-30	19 250 000	200 000
					106 742 744	1 200 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					105 542 744
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					100 742 744
Not 18	Övriga skulder					
	Depositioner				25 625	25 625
	Källskatt				37 495	29 996
	Övriga kortfristiga skulder				184 855	180 830
					247 975	236 451
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				250 061	336 573
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 629 162	1 522 128
	Övriga upplupna kostnader				403 398	252 661
					2 282 621	2 111 362

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



Org Nr: 769608-5112

Bostadsrättsföreningen Åbylund

Noter

2015-08-31

2014-08-31

Stockholm, den 2015-12-09

Fredrik Enholm

Fredrik Enholm

Alexander Aronsson

Alexander Aronsson

Dan Karlman

Dan Karlman

Linn Nöteberg

Linn Nöteberg

Kent Helin

Kent Helin

Bo Widerdal

Bo Widerdal

Vår revisionsberättelse har 21/12-2015 lämnats beträffande denna årsredovisning.

Peter Ek

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 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 2015 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 2014-09-01 – 2015-08-31.

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 21 december 2015

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 2015-08-31.

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

9/12, 2015

Fredrik Enholm

Styrelsen