



Välkommen till årsredovisningen för Brf ÅBRIS

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital.	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 5	2001	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 30 bostadsrätter om totalt 2 387 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 387 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emir Dizdarevic	Ordförande
Göran Säll	Kassör
Lars Lindskog	Sekreterare
Percy Fredriksson	Suppleant

Valberedning

Åsa Söderlund (Ordinarie)

Jessica Paulin (Suppleant)

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Pär Söderlund Revisor
Björn Sigurdson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Utförda historiska underhåll

- 2020-2021 ● OVK, åtgärder och besiktning
- 2022 ● Arbete Hiss. Byte av frekvensomvandlare (garanti)
- 2022 ● Arbete Entredörr
- 2022 ● Uppfräschning trädgård. Trädarbeten, buskar och blommor
- 2023 ● Större underhåll Hiss
- 2025 ● Värmeåterviningsprojekt, TÅGSUS-Åbris
- 2025 ● Stamspolning

Planerade underhåll

- 2025-2026 ● OVK, åtgärder och besiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Motum Stockholm AB (Hissgruppen AB bytt namn)
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	Telenor Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Mattor	Stockholms Entremattor AB
Sophantering	PreZero Recycling AB
Teknisk förvaltning	Carina Rosendahl
Trappstädning	Evident Clean AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i TÅGSUS, med en andel på 15.29%.

Samfälligheten förvaltar el, vatten och värme. TÅGSUS är medlem i ÅSFF som hanterar vägar, parkeringsplatser och lekplats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna från 2025-07-01 med +3%.

Ett nytt SEB-lån (600tkr) togs i samband med "Värmeåterviningsprojekt, TÅGSUS-Åbris".

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 518 668	1 475 956	1 431 485	1 426 007
Resultat efter fin. poster	-821 476	-153 142	-629 392	190 529
Soliditet (%)	63	66	66	66
Yttre fond	548 383	368 383	759 008	655 130
Taxeringsvärde	59 200 000	60 000 000	60 000 000	60 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	574	561	549	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	85,2	85,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 141	3 902	3 923	3 945
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 888	3 663	3 683	3 703
Sparande / kvm totalyta, kr	91	2	42	179
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	47	40	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	130	100	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	26	25	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	203	165	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	4,57	4,06	1,22
Räntekänslighet (%)	7,22	6,95	7,15	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Underhåll av Tågsus-Åbris värmeanläggning, kostnad 843 753 kr (hösten 2025, Not 5).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	17 843 240	-	-	17 843 240
Upplåtelseavgifter	2 128 124	-	-	2 128 124
Fond, yttre underhåll	368 383	-	180 000	548 383
Balanserat resultat	-3 055 341	-153 142	-180 000	-3 388 483
Årets resultat	-153 142	153 142	-821 476	-821 476
Eget kapital	17 131 264	0	-821 476	16 309 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 208 483
Årets resultat	-821 476
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
Totalt	-4 209 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	548 383
Balanseras i ny räkning	-3 661 576

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 518 668	1 475 956
Summa rörelseintäkter		1 518 668	1 475 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 734 964	-896 822
Övriga externa kostnader	8	-154 809	-101 904
Personalkostnader	9	-79 866	-84 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 496	-158 648
Summa rörelsekostnader		-2 122 135	-1 241 422
RÖRELSERESULTAT		-603 467	234 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 298	13 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-223 307	-401 125
Summa finansiella poster		-218 009	-387 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-821 476	-153 142
ÅRETS RESULTAT		-821 476	-153 142

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	25 091 839	25 244 335
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 091 839	25 244 335
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 091 839	25 244 335
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 072	6 827
Övriga fordringar	13	603 372	743 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 104	54 898
Summa kortfristiga fordringar		716 548	805 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		716 548	805 391
SUMMA TILLGÅNGAR		25 808 387	26 049 727

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 971 364	19 971 364
Fond för yttre underhåll		548 383	368 383
Summa bundet eget kapital		20 519 747	20 339 747
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 388 483	-3 055 341
Årets resultat		-821 476	-153 142
Summa fritt eget kapital		-4 209 959	-3 208 483
SUMMA EGET KAPITAL		16 309 788	17 131 264
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 233 000	8 696 000
Summa långfristiga skulder		9 233 000	8 696 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 000	48 000
Leverantörsskulder		73 821	44 955
Skatteskulder		3 897	4 983
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	139 881	124 525
Summa kortfristiga skulder		265 599	222 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 808 387	26 049 727

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-603 467	234 535
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	152 496	158 648
	-450 971	393 183
Erhållen ränta	5 298	13 448
Erlagd ränta	-217 311	-415 677
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-662 984	-9 046
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 709	-30 748
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 140	5 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-675 553	-34 620
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-63 000	-48 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	537 000	-48 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-138 553	-82 620
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	732 853	815 473
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	594 301	732 853

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf ÅBRIS är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 - 2,00 %
---------	---------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 285 992	1 257 750
Hysesintäkter bostäder	222 092	212 592
Pantsättningsavgift	4 116	4 011
Överlåtelseavgift	5 880	1 313
Administrativ avgift	588	294
Öres- och kronutjämning	0	-4
Summa	1 518 668	1 475 956

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 892	66 874
Städning enligt avtal	53 310	51 512
Hissbesiktning	1 563	1 500
Brandskydd	150	790
Gårdkostnader	448	2 305
Serviceavtal	5 509	5 341
Mattvätt/Hyrmattor	5 864	5 612
Förbrukningsmaterial	470	348
Summa	135 206	134 282

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	2 574	0
Hissar	2 971	0
Summa	5 545	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 675	0
VVS	40 000	0
Värmeanläggning	843 753	0
Summa	885 428	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	106 803	111 420
Uppvärmning	320 214	310 834
Vatten	60 084	63 102
Sophämtning/renhållning	63 617	62 429
Grovsopor	0	3 927
Summa	550 718	551 711

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 359	30 786
Kabel-TV	49 732	36 693
Bredband	23 808	19 840
Samfällighetsavgifter	0	71 350
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	158 067	210 829

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 474	140
Revisionsarvoden internrevisor	0	4 000
Fritids och trivselkostnader	449	316
Föreningskostnader	33 224	31 924
Förvaltningsarvode enl avtal	49 962	47 938
Överlåtelsekostnad	7 350	0
Pantsättningskostnad	4 116	4 011
Övriga förvaltningsarvoden	50 978	8 854
Administration	2 086	2 152
Konsultkostnader	0	2 569
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	154 809	101 904

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	64 000	60 000
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	15 866	21 048
Summa	79 866	84 048

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	223 307	401 125
Summa	223 307	401 125

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 334 061	29 334 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 334 061	29 334 061
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 089 726	-3 937 230
Årets avskrivning	-152 496	-152 496
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 242 222	-4 089 726
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 091 839	25 244 335
I utgående restvärde ingår mark med	7 162 425	7 162 425
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	23 200 000	26 000 000
Summa	59 200 000	60 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 438	57 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 438	57 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 438	-51 286
Årets avskrivning	0	-6 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 438	-57 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 071	10 813
Transaktionskonto	155 089	115 023
Borgo räntekonto	439 212	617 831
Summa	603 372	743 666

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 154	6 489
Förutbet el	9 674	0
Förutbet fjärrvärme	29 004	0
Förutbet försäkr premier	34 685	32 022
Förutbet kabel-TV	12 564	12 419
Förutbet vatten	5 442	0
Förutbet bredband	3 968	3 968
Förutbet förvaltning	4 613	0
Summa	106 104	54 898

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors - ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,50 %	3 496 000	3 520 000
SEB	2026-11-28	2,55 %	5 200 000	5 224 000
SEB	2026-10-06	2,41 %	585 000	
Summa			9 281 000	8 744 000
Varav kortfristig del			48 000	48 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 741 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn räntor	7 223	1 227
Uppl kostnad Sophämtning	5 403	0
Förutbet hyror/avgifter	127 255	123 298
Summa	139 881	124 525

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

23 973 368

2024-12-31

23 973 368

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Solna

Emir Dizdarevic
Ordförande

Göran Säll
Kassör

Lars Lindskog
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Pär Söderlund
Revisor

Björn Sigurdson
Revisorssuppleant