

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åbris

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen TÅGSUS. Föreningens andel är 15,29 procent. Samfälligheten förvaltar el, vatten och värme. TÅGSUS är medlem i ÅSFF som hanterar vägar, p-platser och lekplats.

Styrelsen

Patrick Thomenius	Ordförande
Lars Lindskog	Ledamot
Göran Säll	Ledamot

Staffan Tjus	Suppleant
--------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Lindskog, Göran Säll, Patrick Thomenius och Staffan Tjus.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Sigurdson	Ordinarie Intern
Jonas Bohm	Suppleant Intern

Valberedning

Jessica Paulin
Per Söderlund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rågen 5	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

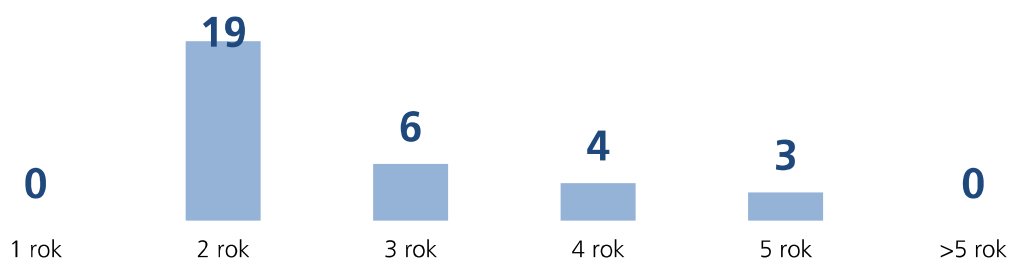
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 387 m², varav 2 387 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Barnvagnsförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Uppfräschning trädgård.	2022	
Trädarbeten, buskar och blommor		
Arbete Entredörr	2022	
Arbete Hiss. Byte av frekvensomvandlare (garanti)	2022	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2023	
Större underhåll Hiss	2023	Byte av motor mm
Uppfräschning trädgård	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Kabel-TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Carina Rosendahl
Sophantering	PreZero Recycling AB
Trappstädning	Evident Clean AB
Trädgårdsskötsel	Vakant
Hiss	Hissgruppen AB
Mattor	Stockholms Entremattor AB

Föreningens ekonomi

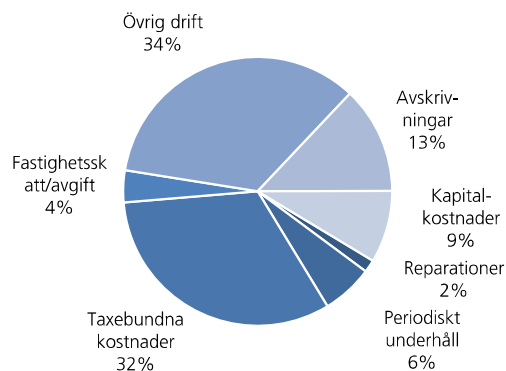
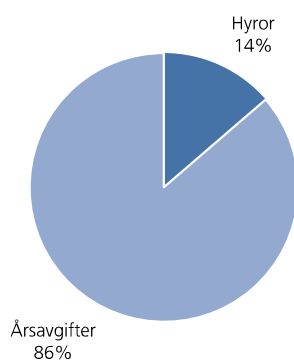
Styrelsen har under 2022 sett över och uppdaterat flera av föreningens avtal

Befintliga två SEB-lån har från villkorsändringsdag 2022-11-28 bindningstid 1 år respektive 3 månader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 042 379	796 712
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 426 007	1 458 476
Finansiella intäkter	4 508	225
Ökning av kortfristiga skulder	37 897	0
	1 468 412	1 458 701
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	972 162	1 043 377
Finansiella kostnader	107 939	89 991
Ökning av kortfristiga fordringar	3 005	0
Minskning av långfristiga skulder	48 000	60 436
Minskning av kortfristiga skulder	0	19 230
	1 131 106	1 213 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 379 685	1 042 379
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	337 306	245 667

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	566	566	566
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 331	1 304	1 279	1 252
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 945	3 966	3 993	4 033
Elkostnad/m ² totalyta	36	36	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	90	90	90	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	38	49	39
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	191	165	-93	4
Nettoomsättning (tkr)	1 426	1 458	1 456	1 452

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 387 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 843 240	0	0	17 843 240
Upplåtelseavgifter	2 128 124	0	0	2 128 124
Fond för yttre underhåll	655 130	180 000	-7 221	482 351
S:a bundet eget kapital	20 626 494	180 000	-7 221	20 453 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 903 226	-180 000	172 669	-2 895 895
Årets resultat	190 529	190 529	-165 448	165 448
S:a fritt eget kapital	-2 712 696	10 529	7 221	-2 730 447
S:a eget kapital	17 913 798	190 529	0	17 723 268

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	190 529
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 723 225
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-2 712 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	76 122
att i ny räkning överförs	-2 636 574

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 426 007	1 458 476
Summa rörelseintäkter		1 426 007	1 458 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-816 659	-806 746
Övriga externa kostnader	Not 4	-78 774	-134 002
Personalkostnader	Not 5	-76 729	-102 629
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-159 885	-159 885
Summa rörelsekostnader		-1 132 047	-1 203 262
RÖRELSERESULTAT		293 960	255 214
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 508	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 939	-89 991
Summa finansiella poster		-103 431	-89 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		190 529	165 448
ÅRETS RESULTAT		190 529	165 448

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	25 549 327	25 701 824
Inventarier	Not 8	13 544	20 932
Summa materiella anläggningstillgångar		25 562 871	25 722 756
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 562 871	25 722 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 994	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 390 091	1 052 774
Summa kortfristiga fordringar		1 393 085	1 052 774
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 393 085	1 052 774
SUMMA TILLGÅNGAR		26 955 957	26 775 530

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 971 364	19 971 364
Fond för yttre underhåll	Not 10	655 130	482 351
Summa bundet eget kapital		20 626 494	20 453 715
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 903 226	-2 895 895
Årets resultat		190 529	165 448
Summa fritt eget kapital		-2 712 696	-2 730 447
SUMMA EGET KAPITAL		17 913 798	17 723 268
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 792 000	8 840 000
Summa långfristiga skulder		8 792 000	8 840 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	48 000	48 000
Leverantörsskulder		27 417	33 999
Skatteskulder		4 597	3 557
Övriga skulder		34 729	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	135 416	126 706
Summa kortfristiga skulder		250 159	212 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 955 957	26 775 530

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 230 046	1 268 087
Hyror bostäder	194 268	190 382
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	3	7
	1 426 007	1 458 476

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	58 500	58 500
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	21 000
	Fastighetskötsel gård beställning	15 500	0
	Städning entreprenad	43 930	53 871
	Städning enligt beställning	0	690
	Mattvätt/Hyrmattor	8 488	8 743
	Hissbesiktning	1 375	1 313
	Myndighetstillsyn	0	4 600
	Gemensamma utrymmen	625	24 813
	Gård	3 391	0
	Serviceavtal	2 938	3 462
	Förbrukningsmateriel	1 746	1 672
	Teleport/hissanläggning	2 344	2 737
	Brandskydd	0	3 408
		138 837	184 809
Reparationer			
	Brf Lägenheter	0	430
	Tvättstuga	189	0
	Entré/trapphus	16 394	1 588
	Lås	0	1 541
	Ventilation	0	39 464
	Hiss	2 771	8 269
	Tak	0	4 438
		19 354	55 730
Periodiskt underhåll			
	Hyseslägenheter	0	7 221
	Hiss	76 122	0
		76 122	7 221
Taxebundna kostnader			
	El	85 608	85 608
	Värme	214 020	214 020
	Vatten	53 504	53 504
	Sophämtning/renhållning	47 660	48 090
	Grovsopor	0	9 995
		400 792	411 217
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	27 924	0
	Samfällighetsavgift	38 600	38 600
	Kabel-TV	42 614	40 657
	Bredband	23 808	21 824
		132 946	101 081
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 608	46 688
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	816 659	806 746

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	619
	Tele- och datakommunikation	1 096	896
	Juridiska åtgärder	0	15 744
	Revisionsarvode extern revisor	23 690	22 444
	Föreningskostnader	438	338
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 304
	Förvaltningsarvode	44 702	62 600
	Administration	3 678	3 702
	Konsultarvode	0	16 231
	Föreningsavgifter	0	5 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		78 774	134 002
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	83 500
	Sociala kostnader	16 729	19 129
		76 729	102 629
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	96 825	96 825
	Förbättringar	55 672	55 672
	Inventarier	7 388	7 388
		159 885	159 885

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 334 061	29 334 061
	Utgående anskaffningsvärde	29 334 061	29 334 061
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 632 237	-3 479 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 497	-152 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 784 734	-3 632 237
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 549 327	25 701 824
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 162 425	7 162 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	25 000 000
		60 000 000	53 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	53 000 000
		60 000 000	53 000 000
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 438	57 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 438	57 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 506	-29 119
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 388	-7 388
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-43 894	-36 507
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 544	20 931
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	10 406	10 395
	Klientmedel hos SBC	334 980	282 171
	Räntekonto hos SBC	1 044 705	760 208
		1 390 091	1 052 774

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	482 351	416 670
	Reservering enligt stadgar	180 000	180 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-7 221	-114 319
	Vid årets slut	655 130	482 351

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	SEB	3,240 %	3 568 000	3 592 000	2023-11-28
	SEB	3,830 %	5 272 000	5 296 000	2023-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		8 840 000	8 888 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-48 000	
			8 792 000	8 840 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 600 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 973 368	23 973 368

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	16 657	259
	Avgifter och hyror	118 759	126 447
		135 416	126 706

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större underhållsarbete av hiss kommer att genomföras 2023.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Patrick Thomenius
Ordförande

Lars Lindskog
Ledamot

Göran Säll
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Björn Sigurdson
Intern revisor

Revisionsberättelse för brf Åbris 2023, för räkenskapsåret 2022

Undertecknade har granskat bostadsrättsföreningen Åbris räkenskaper och styrelsens förvaltning genom genomgång av räkenskaper och styrelsens protokoll för hela 2022.

Styrelseskifte gjordes i och med stämman 25 april 2022. Styrelsen för 2021/22 svarar alltså för arbetet fram till den 25 april och styrelsen för 22/23 för tiden därefter.

Jag får efter utfört uppdrag intyga att föreningens räkenskaper är i god ordning och utan anmärkning samt överensstämmer med god redovisningssed så vitt jag kan bedöma.

Det är min bedömning att presenterad årsredovisning med förvaltningsberättelse ger en rättvisande bild av föreningens ställning och styrelsens arbete.

Det är min bedömning att styrelse har bedrivit ett aktivt arbete vad gäller att se över kostnader och utveckla förvaltningen samt tagit hand om de frågor som dykt upp.

Ett förtydligande:

Brf Åbris är medlem av samfälligheten Tågsus som förvaltar de gemensamma systemen för el, värme och vatten med grannfastigheterna. Tågsus är vidare en del av samfälligheten ÅSFF som förvaltar gemensam mark och anläggningar i det större området. Det innebär att en del av styrelsens arbete sker i och genom dessa samfälligheter. Revisionens granskning omfattar inte dessa överliggande samfälligheter utan bara indirekt genom vad som återges i styrelsens protokoll och i form av tagna kostnader. Samfälligheterna har sina egna årsredovisningar och revisioner. Jag har tagit del av deras årsredovisningar framlagda vid deras stämmor 2022.

Som föreningsrevisor tillstyrker jag att årsmötet 2023:

- fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen för räkenskapsåret 2022,
- disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelse,
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Solna 2023-03-28

Björn Sigurdson
Föreningsrevisor brf Åbris 2022/23

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 230 000	1 230 046	1 230 000
Hyror bostäder	195 000	194 268	192 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Öresutjämning	0	3	0
	1 425 000	1 426 007	1 422 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-50 000	-58 500	-60 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-15 500	0
Städning entreprenad	-50 000	-43 930	-50 000
Mattvätt/Hymattor	-5 000	-8 488	-10 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 375	-2 000
Gemensamma utrymmen	-28 000	-625	-26 000
Gård	-10 000	-3 391	-2 000
Serviceavtal	-3 000	-2 938	-4 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 746	-4 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-2 344	-3 000
Brandskydd	-2 000	0	-2 000
	-155 000	-138 837	-188 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-189	0
Entré/trapphus	0	-16 394	0
Hiss	0	-2 771	0
	-10 000	-19 354	-50 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-630 000	0	-50 000
Hiss	0	-76 122	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
	-630 000	-76 122	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-85 608	-85 000
Värme	-306 000	-214 020	-215 000
Vatten	-54 000	-53 504	-54 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-47 660	-48 000
Grovsopor	0	0	-10 000
	-525 000	-400 792	-412 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 924	-28 000
Samfällighetsavgift	-39 000	-38 600	-39 000
Kabel-TV	-45 000	-42 614	-41 000
Bredband	-25 000	-23 808	-24 000
	-137 000	-132 946	-132 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-48 608	-48 000
	-51 000	-48 608	-48 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 096	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	0	-23 690	-20 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-44 702	-44 000
Administration	-4 000	-3 678	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 170	-5 000
	-81 000	-78 774	-81 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-55 000	-70 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Övriga arvoden	-3 000	-2 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-20 000	-16 729	-20 000
	-96 000	-76 729	-96 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-97 000	-96 825	-97 000
Förbättringar	-56 000	-55 672	-56 000
Inventarier	-8 000	-7 388	-7 000
	-161 000	-159 885	-160 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 846 000	-1 132 047	-1 267 000
RÖRELSERESULTAT	-421 000	293 960	155 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 508	0
Låneräntor	-353 000	-107 939	-60 000
	-353 000	-103 431	-60 000
RESULTAT	-774 000	190 529	95 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se