



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Åbris



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän 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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åbris

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 1999-09-30 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 samfälligheten förvaltar drift av värme, vatten och el.

Styrelsen

Hanna Sofia Margareta Fernholm	Ordförande
Percy Fredriksson	Ledamot
Ida Maria Ruda	Ledamot

Anne-Marie Bjärenstam	Suppleant
Sabina Dizdarevic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Angelika Thor	Ordinarie Extern	ABC Revision
Göran Säll	Ordinarie Intern	

Valberedning

Jessica Paulin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

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

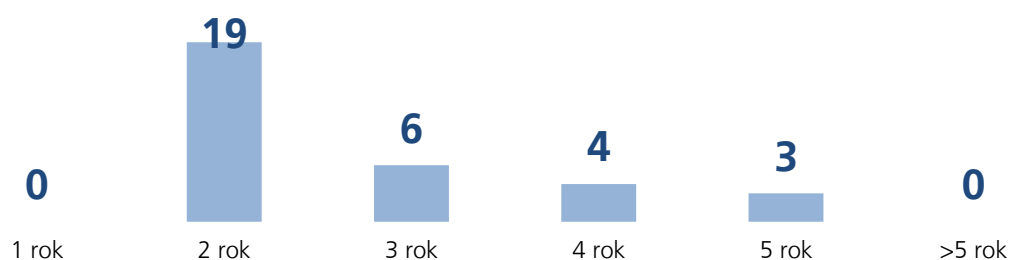
Fastigheten bebyggdes 1989 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

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

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	
Ny golvbrunn i soprummet.	2020	
Ny tvättmaskin i tvättstugan.	2020	
Reparation av ledning för invatten, i samarbete med TÅGSUS.	2020	
Uttag för vatten på gården.	2020	
Reparation av mangel i tvättstugan.	2020	
Byte av toaletter, blandare och lägenhetsdörrar till hyreslägenheterna.	2020	
Byte av motor ventilationssystem i samarbete med TÅGSUS.	2020	
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, i samarbetet med TÅGSUS.	2020	
Bättringsmålning i trapphuset.	2020	
Byte ventiler i handdukstorkar samt borttagande av termostat.	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Anslagstavlor till entrén.	2021	
Badrumsskåp i hyreslägenheter.	2021	
OVK, justering av ej godkända lägenheter.	2021	
Uppfräschning trädgård.	2021	Framskjutet
Förbättra cykelparkering.	2021	Framskjutet

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
Sopphantering	SUEZ
Fastighetsstädning	Skurgubben
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsmästare Arne Hultgren

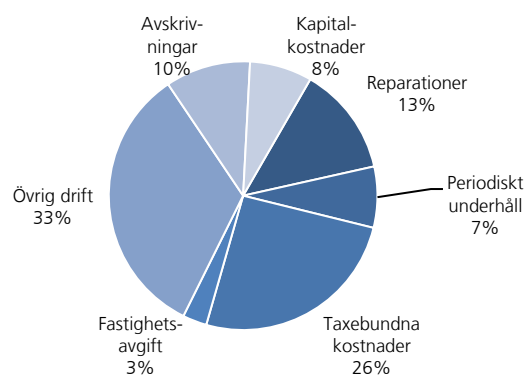
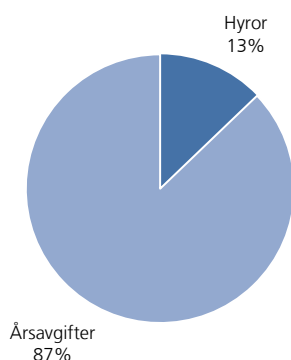
Föreningens ekonomi

Omförhandlat lånen och bundit på 1 år för förutsägbarhet och stabilitet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 137 249	1 171 629
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 466 440	1 452 030
Finansiella intäkter	0	22
Minskning kortfristiga fordringar	17 528	15 574
Ökning av kortfristiga skulder	0	90 065
	1 483 968	1 557 691
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 281 340	1 201 462
Finansiella kostnader	118 001	93 064
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	36 938
Minskning av långfristiga skulder	90 000	260 606
Minskning av kortfristiga skulder	335 164	0
	1 824 505	1 592 070
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	796 712	1 137 249
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-340 537	-34 379

*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 1 429 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

Ny trädgårdsmästare, Arne Hultgren anlitad och vattenkastare på gården installerad.

Årets egenkontroller av brandskydd utförda och Brandsäkra anlitad att utföra den årliga brandskyddskontrollen.

Rentix anlitad att storstäda tvättstuga, styrelserum samt barnvagnsförråd.

Ny tvättmaskin införskaffad samt mangeln reparerad i tvättstugan.

Dammsugare samt nya städverktyg införskaffade till tvättstugan.

Byte av ventiler i handdukstorkar samt borttagande av termostat.

Ny golvbrunn i soprummet.

Utfört underhåll i hyreslägenheter, toaletter, blandare samt lägenhetsdörrar bytta.

Bättringsmålat i trapphuset.

Lås på loftgångarna borttagna.

Portkoden utbytt.

Höst och vårstädning anordnad med inhyrd container för möjlighet att slänga grovsopor.

I samarbete med TÅGSUS har motor i ventilationssystem bytts, Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK utförts samt ledningen för invatten reparerats.

Vattenskada i lgh i huset hanterad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	566	566	566	566
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 279	1 252	1 203	1 219
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 993	4 033	4 150	4 345
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	49	39	79	62
Soliditet (%)	66	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-93	4	172	172
Nettoomsättning (tkr)	1 456	1 452	1 444	1 446

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	416 670	180 000	-131 405	368 075
S:a bundet eget kapital	20 388 034	180 000	-131 405	20 339 439
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 737 428	-180 000	135 202	-2 692 630
Årets resultat	-92 786	-92 786	-3 797	3 797
S:a ansamlad förlust	-2 830 214	-272 786	131 405	-2 688 833
S:a eget kapital	17 557 820	-92 786	0	17 650 606

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-92 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 557 428
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
summa balanserat resultat	-2 830 214

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

114 319
-2 715 895

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 455 640	1 452 030
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 800	0
Summa rörelseintäkter		1 466 440	1 452 030
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 108 877	-985 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 555	-115 738
Personalkostnader	Not 6	-39 908	-99 989
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 885	-153 729
Summa rörelsekostnader		-1 441 225	-1 355 191
RÖRELSERESULTAT		25 215	96 839
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 001	-93 064
Summa finansiella poster		-118 001	-93 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-92 786	3 797
ÅRETS RESULTAT		-92 786	3 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	25 854 322	26 006 819
Inventarier	Not 9	28 319	35 707
Summa materiella anläggningstillgångar		25 882 641	26 042 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 882 641	26 042 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	807 107	1 051 850
Summa kortfristiga fordringar		807 107	1 051 850
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	113 322
Summa kassa och bank		0	113 322
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		807 107	1 165 172
SUMMA TILLGÅNGAR		26 689 748	27 207 698

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 971 364	19 971 364
Fond för yttre underhåll	Not 11	416 670	368 075
Summa bundet eget kapital		20 388 034	20 339 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 737 428	-2 692 630
Årets resultat		-92 786	3 797
Summa fritt eget kapital		-2 830 214	-2 688 833
SUMMA EGET KAPITAL		17 557 820	17 650 606
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 858 436	8 948 436
Summa långfristiga skulder		8 858 436	8 948 436
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	90 000	90 000
Leverantörsskulder		44 300	295 527
Skatteskulder		2 597	3 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	136 595	219 383
Summa kortfristiga skulder		273 492	608 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 689 748	27 207 698

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 268 087	1 268 087
Hyror bostäder	186 763	182 776
Avgift andrahandsuthyrning	788	1 163
Öresutjämning	1	4
	1 455 640	1 452 030

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	10 800	0
	10 800	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 775	32 062
	Fastighetsskötsel beställning	13 000	1 375
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	35 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 018	13 875
	Städning entreprenad	56 884	63 383
	Städning enligt beställning	16 375	0
	Mattvätt/Hyrmattor	8 044	8 029
	Hissbesiktning	0	1 244
	Gemensamma utrymmen	26 616	4 183
	Soppantering	0	8 688
	Gård	2 120	9 794
	Serviceavtal	3 463	4 743
	Förbrukningsmateriel	3 246	3 826
	Teleport/hissanläggning	2 736	1 338
	Brandskydd	795	41 762
		204 072	229 302
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	3 125
	Brf Lägenheter	28 125	0
	Gemensamma utrymmen	23 250	0
	Tvättstuga	8 717	8 248
	Lås	89	170
	VVS	29 069	8 148
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 875
	Ventilation	94 684	0
	Elinstallationer	2 506	0
	Hiss	17 041	18 818
	Tak	2 500	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	995
		205 981	41 379
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	24 473
	Gemensamma utrymmen	14 401	0
	Tvättstuga	46 543	0
	Vind	0	48 932
	Entré/trapphus	30 000	0
	Elinstallationer	23 375	58 000
		114 319	131 405
	Taxebundna kostnader		
	El	85 608	85 608
	Värme	214 020	214 020
	Vatten	53 504	53 504
	Sophämtning/renhållning	45 071	35 724
	Grovsopor	0	16 990
		398 203	405 846
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 879	26 100
	Samfällighetsavgift	50 379	38 600
	Kabel-TV	29 414	45 040
	Bredband	33 902	24 000
		140 574	133 740
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 728	44 064
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 108 877	985 736

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	613	613
	Tele- och datakommunikation	149	1 188
	Juridiska åtgärder	5 156	0
	Inkassering avgift/hyra	0	1 275
	Föreningskostnader	25 426	6 633
	Styrelseomkostnader	0	1 633
	Fritids- och trivselkostnader	630	1 109
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	70 914	60 332
	Administration	2 144	6 076
	Korttidsinventarier	1 149	2 822
	Konsultarvode	16 150	18 975
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		132 555	115 738
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	35 752	83 646
	Sociala kostnader	4 156	16 343
		39 908	99 989
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	96 825	96 825
	Förbättringar	55 672	55 672
	Inventarier	7 388	1 231
		159 885	153 729

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 327 242	-3 174 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 497	-152 497
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 479 739	-3 327 242
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 854 322	26 006 819
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 162 425	7 162 425
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		53 000 000	53 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	53 000 000
		53 000 000	53 000 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 438	20 500
	Nyanskaffningar	0	36 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	57 438	57 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 731	-20 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 388	-1 231
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 119	-21 731
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 319	35 707
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 395	27 923
	Klientmedel hos SBC	796 712	1 023 927
		807 107	1 051 850

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	368 075	209 075
	Reservering enligt stadgar	180 000	159 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 405	0
	Vid årets slut	416 670	368 075

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SBAB	1,140 %	3 616 508	3 652 508	2021-11-22
	SBAB	1,130 %	5 331 928	5 385 928	2021-12-14
	Summa skulder till kreditinstitut		8 948 436	9 038 436	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-90 000	-90 000	
			8 858 436	8 948 436	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 498 436 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 973 368	23 973 368

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	0	53 248
	Sociala avgifter	0	16 700
	Ränta	505	2 855
	Avgifter och hyror	136 090	146 580
	Upplupna kostnader	0	0
		136 595	219 383

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Anlitat Rentix för trappstäd.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 22,3 2021



Hanna Sofia Margareta Fernholm
Ordförande



Percy Fredriksson
Ledamot



Ida Maria Ruda
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24,3 2021



Angelika Thor
Extern revisor



Göran Säll
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅBRIS

Org.nr 769604-8763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅBRIS för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har därmed inte utförts.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅBRIS för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 mars 2021



Angelika Thor
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse brf Åbris (org.nr 769604-8763) räkenskapsåret 2020 från intern revisor

Jag har som ordinarie intern revisor (lekman) utifrån god revisionsred granskat bostadsrättsföreningen Åbris räkenskaper och styrelsens förvaltning genom genomgång av styrelsens protokoll. Kan efter utfört uppdrag intyga att föreningens räkenskaper är i god ordning och ger en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning, samt överensstämmer med god redovisningsred så vitt jag kan bedöma.

Såsom intern revisor tillstyrker jag att föreningsstämman 2021, fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret 2020.

Solna 2021-03-24



Göran Säll

Intern revisor för brf Åbris, räkenskapsår 2020

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 268 000	1 268 087	1 268 087
Hyror bostäder	185 000	186 763	185 257
Avgift andrahandsuthyrning	0	788	0
Öresutjämning	0	1	0
Försäkringsersättning	0	10 800	0
	1 453 000	1 466 440	1 453 344
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-34 000	-46 775	-36 000
Fastighetskötsel beställning	-22 500	-13 000	-3 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-22 000	0	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	-15 000	-24 018	-15 000
Städning entreprenad	-55 000	-56 884	-49 000
Städning enligt beställning	0	-16 375	0
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-8 044	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-25 000	0	0
Hissbesiktning	-2 000	0	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-26 616	-1 000
Sophantering	0	0	-3 000
Gård	0	-2 120	-5 000
Serviceavtal	-5 000	-3 463	-7 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 246	-1 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-2 736	-2 000
Brandskydd	0	-795	0
	-193 500	-204 072	-160 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-29 000	0	-35 000
Hyreslägenheter	-15 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-28 125	0
Gemensamma utrymmen	0	-23 250	0
Tvättstuga	0	-8 717	0
Lås	0	-89	0
VVS	0	-29 069	0
Ventilation	0	-94 684	0
Elinstallationer	0	-2 506	0
Hiss	-10 000	-17 041	0
Tak	0	-2 500	0
	-54 000	-205 981	-35 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-23 000
Hyreslägenheter	-10 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-14 401	0
Tvättstuga	0	-46 543	0
Entré/trapphus	-15 000	-30 000	0
VVS	0	0	-100
Ventilation	0	0	-110 000
Elinstallationer	0	-23 375	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	-100 000
	-75 000	-114 319	-283 100

Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-64 206	-85 000
Värme	-215 000	-160 515	-210 000
Vatten	-54 000	-36 402	-54 000
Sophämtning/renhållning	-30 000	-45 071	-50 000
Grovsopor	-9 000	0	-8 000
	-393 000	-306 194	-407 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-26 879	-27 000
Samfällighetsavgift	-38 600	-142 388	-41 000
Kabel-TV	-40 000	-29 414	-46 000
Bredband	-25 000	-33 902	-25 000
	-131 600	-232 583	-139 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 000	-45 728	-45 000
	-45 000	-45 728	-45 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-613	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-149	-2 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-5 156	0
Föreningskostnader	0	-25 426	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-630	-1 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-70 914	-62 000
Administration	0	-2 144	-3 000
Korttidsinventarier	0	-1 149	0
Konsultarvode	-20 000	-16 150	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 040	-5 000
	-122 000	-132 555	-84 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-84 000	-32 960	-85 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	208	-3 000
Övriga arvoden	-3 000	-3 000	-2 000
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-4 156	-27 000
	-117 000	-39 908	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-97 000	-96 825	-97 000
Förbättringar	-56 000	-55 672	-56 000
Inventarier	-8 000	-7 388	0
	-161 000	-159 885	-153 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 292 100	-1 441 225	-1 423 100
RÖRELSERESULTAT	160 900	25 215	30 244
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-95 000	-117 890	-100 000
Övriga räntekostnader	0	-111	0
	-95 000	-118 001	-100 000
RESULTAT	65 900	-92 786	-69 756

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se