

Brf Abraham
Org nr 716412-1720

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

HL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-03-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning

		Vald till stamman
Ola Tulestedt	Ordförande	2021
Eddie Skoglund	Ledamot	2022
Maria Svanberg	Ledamot	2022
Anette Holmbäck	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen

Föreningsstämman reserverade 10 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Abraham 2 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 8 lägenheter fördelade enligt följande: 1 st 1 rum och kök, 4 st 2 rum och kök, 2 st 4 rum och kök samt 1 st 5 rum och kök. Nybyggnadsår 1947, värdeår efter renoveringar 1960. Samtliga 8 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total boyta 582,6 m². Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If skadeförsäkring. Föreningen omfattas av egendomsförsäkring extra samt även av försäkring för bostadsrätt och ägarlägenheter. Föreningen är även försäkrad inom Aticimex skadedjursförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har ett avtal med Västerås Service och Anläggning om fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2020 har det inte gjorts några större investeringar. Telefonabonnemanget med Telia för porttelefonen har sagts upp med hänsyn till hög kostnad och mycket lite nyttjande.

Fällbara vilstolar har monterats i trapphusets avsatser.

Styrelsen beslutade under slutet av 2020 att höja avgifterna med 3 % inför 2021.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	344 736	342 084	342 527	357 854
Resultat efter finansiella poster	kr	21 845	6 661	-27 803	36 387
Soliditet	%	60	59	59	59
Likviditet	%	1 092	962	893	899
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	587	587	587	587
Låneskuld per totala kvm	kr	1 329	1 346	1 361	1 375
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	145	158	156	150

For nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	447 500	100 000	493 526	223 851	6 661
Reservering till yttre fond			20 000	-20 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				6 661	-6 661
Årets resultat					<u>21 845</u>
Belopp vid årets utgång	447 500	100 000	513 526	210 512	21 845

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	210 512
Årets resultat	21 845
	<u>232 357</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

20 000
<u>212 357</u>
<u>232 357</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas

Resultat enligt resultaträkning	21 845
Dispositioner	-20 000

Årets resultat efter dispositioner 1 845

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 533 526

Handwritten signature

Brf Abraham
716412-1720

4(11)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	344 736	342 084
Summa rörelseintäkter		344 736	342 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-215 371	-207 183
Övriga externa kostnader	4	-35 770	-44 938
Arvoden och personalkostnader	5	-13 016	-7 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 628	-64 519
Summa rörelsekostnader		-322 785	-324 525
<i>Rörelseresultat</i>		<i>21 951</i>	<i>17 559</i>
Finansiella poster			
Räntentäkter och liknande resultatposter	6	8 681	6 443
Rantekostnader		-8 787	-17 341
Summa finansiella poster		-106	-10 898
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>21 845</i>	<i>6 661</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>21 845</i>	<i>6 661</i>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		21 845	6 661
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-20 000	-20 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		1 845	-13 339

HL

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 093 776	1 152 404
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 093 776</u>	<u>1 152 404</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		1 094 476	1 153 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 344	1 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 398	5 184
Klientmedel i SHB		1 048 923	987 702
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 056 665</u>	<u>994 089</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		3 626	2 480
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 626</u>	<u>2 480</u>
Summa omsättningstillgångar		1 060 291	996 569
Summa tillgångar		2 154 767	2 149 673

He

Brf Abraham
716412-1720

6(11)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

547 500

547 500

513 525

493 526

Summa bundet eget kapital

1 061 025

1 041 026

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

210 512

223 850

Årets resultat

21 845

6 661

Summa fritt eget kapital

232 357

230 511

Summa eget kapital

1 293 382

1 271 537

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

380 922

774 552

Summa långfristiga skulder

380 922

774 552

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

393 630

10 248

Leverantörsskulder

10 620

12 297

Skatteskulder

0

1 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

76 213

79 944

Summa kortfristiga skulder

480 463

103 584

Summa eget kapital och skulder

2 154 767

2 149 673

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016 10 Årsredovisning i mindre företag

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedomda nyttjandeperiod

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad	75 år	(t o m. år 2081)
Ombyggnad	30 år	(t.o m. år 2032)
Markiser	10 år	(t.o.m år 2019) - färdigavskrivet

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal)

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	342 084	342 084
Återförda reserveringar (tidigare för högt reserverad fastighetsskatt)	2 652	0
Brutto	344 736	342 084
Summa nettoomsättning	<u>344 736</u>	<u>342 084</u>

Ali

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetssktsel	27 762	29 217
Reparationer, löpande underhåll	11 401	3 026
Elavgifter	15 260	14 741
Uppvärmning	84 461	92 303
Vatten och avlopp	23 133	18 215
Renhållning	14 406	11 793
Försäkringar	15 980	15 336
Kabel-TV / Internet	11 536	11 536
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 432	11 016
Summa driftskostnader	<u>215 371</u>	<u>207 183</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial	299	0
Kommunikation	1 540	3 180
Revision	11 660	10 600
Föreningsmöten	0	3 378
Ekonomisk och administrativ förvaltning	18 756	18 765
Övriga förvaltningskostnader	3 015	3 015
Konsultarvoden	0	5 500
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>35 770</u>	<u>44 938</u>

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	10 000	6 000
Sociala kostnader	3 016	1 885
Summa arvoden, personalkostnader	<u>13 016</u>	<u>7 885</u>

sl

Not 6 **Finansiella intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 705	1 543
Övriga räntentäkter	26	0
Utdelning MBF	5 950	4 900
Summa finansiella intäkter	<u>8 681</u>	<u>6 443</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 **Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 033 898	2 033 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 033 898	2 033 898
Ingående ackumulerade avskrivningar	-989 494	-930 866
Årets avskrivningar	-58 628	-58 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 048 122	-989 494
Utgående planenligt värde	<u>985 776</u>	<u>1 044 404</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 000	108 000
Utgående planenligt värde	108 000	108 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 093 776</u>	<u>1 152 404</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 760 000	3 760 000
Taxeringsvärde mark	2 620 000	2 620 000
	<u>6 380 000</u>	<u>6 380 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	6 380 000	6 380 000
	<u>6 380 000</u>	<u>6 380 000</u>

Jh

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	1 203	1 203
Skattefordringar	1 141	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 344</u>	<u>1 203</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

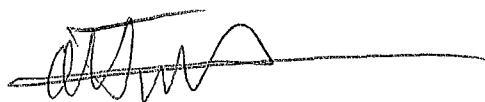
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t o m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,12	2021-09-30	387 630
Stadshypotek	1,12	2027-09-30	386 922
Summa skulder till kreditinstitut			774 552
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-10 248
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-383 382
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			380 922
Med planerlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			723 312

dl

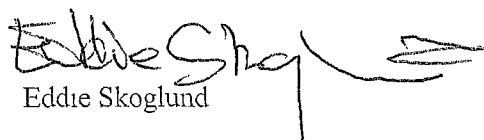
Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	1 840 000	1 840 000
Summa ställda säkerheter	<u>1 840 000</u>	<u>1 840 000</u>

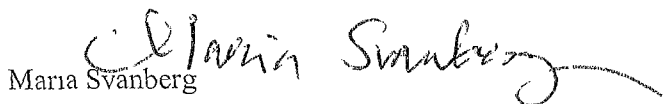
Vasterås 2021-02-08



Ola Tulestedt
Ordförande



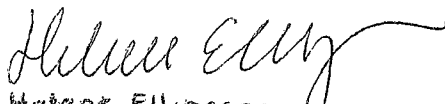
Eddie Skoglund



Maria Svanberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-14

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Ellingsen
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Abraham, org.nr 716412-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Abraham för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är forenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 den 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. Den 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.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Abraham för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

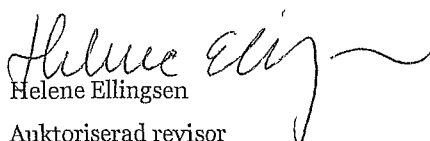
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 14 Februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen

Auktoriserad revisor