

Brf Abraham
Org nr 716412-1720

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

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 2019-03-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ola Tulestedt	Ordförande	2021
Eddie Skoglund	Vice ordförande	2020
Maria Svanberg	Sekreterare	2020
Anette Holmbäck	Suppleant	2020
Robert Venälainen	Suppleant	2020

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

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

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

Föreningsstämman reserverade 6 000 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 två 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 försäkrade 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 2019 har föreningen installerat belysning vid cykelparkeringen för de boendes trivsel. Energideklaration för fastigheten har utförts.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	342 084	342 527	357 854	342 084
Resultat efter finansiella poster	kr	6 661	-27 803	36 387	21 949
Soliditet	%	59	59	59	56
Likviditet	%	962	893	899	647
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	587	587	587	587
Låneskuld per totala kvm	kr	1 346	1 361	1 375	1 390
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	158	156	150	153

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	447 500	100 000	505 012	240 167	-27 803
Reservering till yttre fond			20 000	-20 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-31 486	31 486	
Balansering av föregående års resultat				-27 803	27 803
Årets resultat					<u>6 661</u>
Belopp vid årets utgång	447 500	100 000	493 526	223 850	6 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	223 850
Årets resultat	6 661
	<u>230 511</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	20 000
I ny räkning balanseras	210 511
	<u>230 511</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	6 661
Dispositioner	-20 000
	<u>-13 339</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 513 526



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	342 084	342 527
Summa rörelseintäkter		342 084	342 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-207 183	-212 999
Periodiskt underhåll	4	0	-31 486
Övriga externa kostnader	5	-44 938	-38 320
Arvoden och personalkostnader	6	-7 885	-7 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-64 519	-64 523
Summa rörelsekostnader		-324 525	-355 213
Rörelseresultat		17 559	-12 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 443	5 506
Räntekostnader		-17 341	-20 623
Summa finansiella poster		-10 898	-15 117
Resultat efter finansiella poster		6 661	-27 803
Årets resultat		6 661	-27 803

**Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen	6 661	-27 803
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	31 486
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-20 000	-20 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-13 339	-16 317

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

1 152 404

1 211 032

Inventarier, verktyg och installationer

9

0

5 891

Summa materiella anläggningstillgångar

1 152 404

1 216 923

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

700

700

Summa finansiella anläggningstillgångar

700

700

Summa anläggningstillgångar

1 153 104

1 217 623

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

1 203

622

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 184

7 852

Klientmedel i SHB

987 702

923 497

Summa kortfristiga fordringar

994 089

931 971

Kassa och bank

Kassa och Bank

2 480

5 000

Summa kassa och bank

2 480

5 000

Summa omsättningstillgångar

996 569

936 971

Summa tillgångar

2 149 673

2 154 594

Brf Abraham
716412-1720

6(12)

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

547 500

547 500

Fond för yttre underhåll

493 526

505 012

Summa bundet eget kapital

1 041 026

1 052 512

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

223 850

240 167

Årets resultat

6 661

-27 803

Summa fritt eget kapital

230 511

212 364

Summa eget kapital

1 271 537

1 264 876

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

774 552

784 800

Summa långfristiga skulder

774 552

784 800

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10 248

8 520

Leverantörsskulder

12 297

16 788

Skatteskulder

1 095

0

Övriga skulder

13

0

3 242

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

79 944

76 368

Summa kortfristiga skulder

103 584

104 918

Summa eget kapital och skulder

2 149 673

2 154 594

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 bedömda 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)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	342 084	342 084
Återförda reserveringar	0	443
Brutto	342 084	342 527
Summa nettoomsättning	<u>342 084</u>	<u>342 527</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetskötsel	29 217	28 755
Reparationer, löpande underhåll	3 026	14 875
Elavgifter	14 741	14 422
Uppvärmning	92 303	91 222
Vatten och avlopp	18 215	15 946
Renhållning	11 793	10 719
Försäkringar	15 336	14 768
Kabel-TV / Internet	11 536	11 596
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	11 016	10 696
Summa driftskostnader	<u>207 183</u>	<u>212 999</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Tvättmaskin	0	31 486
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>31 486</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kommunikation	3 180	3 180
Revision	10 600	10 200
Föreningsmöten	3 378	107
Ekonomisk och administrativ förvaltning	18 765	18 455
Övriga förvaltningskostnader	3 015	5 878
Konsultarvoden	5 500	0
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>44 938</u>	<u>38 320</u>

J

Brf Abraham
716412-1720

9(12)

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	6 000	6 000
Sociala kostnader	1 885	1 885
Summa arvoden, personalkostnader	<u>7 885</u>	<u>7 885</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 543	1 306
Utdelning MBF	4 900	4 200
Summa finansiella intäkter	<u>6 443</u>	<u>5 506</u>



Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 033 898	2 033 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 033 898	2 033 898
Ingående ackumulerade avskrivningar	-930 866	-872 238
Årets avskrivningar	-58 628	-58 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-989 494	-930 866
Utgående planenligt värde	<u>1 044 404</u>	<u>1 103 032</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 000	108 000
Utgående planenligt värde	108 000	108 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>1 152 404</u>	<u>1 211 032</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 760 000	3 731 000
Taxeringsvärde mark	2 620 000	2 024 000
	<u>6 380 000</u>	<u>5 755 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>6 380 000</u>	<u>5 755 000</u>
	6 380 000	5 755 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 946	58 946
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 946	58 946
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 055	-47 160
Årets avskrivningar	-5 891	-5 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 946	-53 055
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>0</u>	<u>5 891</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	1 203	60
Skattefordringar	0	562
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 203</u>	<u>622</u>

Not 11 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	391 878
Stadshypotek	1,12	2027-09-30	392 922
Summa:			784 800
Avgår kortfristig del			-10 248
Summa skulder till kreditinstitut			774 552
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			733 560

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2019-12-31

2018-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar	1 840 000	1 840 000
Summa ställda säkerheter	1 840 000	1 840 000

Not 13 Övriga skulder

2019-12-31

2018-12-31

Personalens källskatt	0	1 800
Sociala avgifter	0	1 442
Summa övriga kortfristiga skulder	0	3 242

Västerås 2020-02-10



Ola Tulestedt
Ordförande

Eddie Skoglund

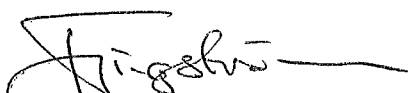


Maria Svanberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 *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 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 på fel.

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.

Revisorns 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 på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstamman 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 inhämtat 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 fortlopande 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 räkenskaperna. 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar 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 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor