



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Åbybacke i Skärblacka



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Åbybacke i Skärblacka med säte i Norrköpings kommun org.nr. 725000-0226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-11.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kullerstads-Åby 3:117	1962-01-01	1959

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
6	garageplatser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1767
<b>Totalt 33 objekt</b>		<b>1767</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 2 rok, 15 st 2,5 rok och 3 st 3,5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ohlsson Amanda	Ordförande	2023-05-10	2024-04-17
Tony Evert Andersson	Ledamot	2023-04-18	2025-04-17
Magnus Van Wassenaar	Ledamot	2023-04-18	2025-04-17
Carl Andreas Toll	Ledamot	2022-03-16	2024-04-17
Muhamed Bagheri	Ledamot	2023-04-18	2024-04-17
Goran Lompar	Suppleant	2023-04-18	2024-04-17
Hans Jonas Carlsson	Suppleant	2022-03-16	2024-04-17



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amanda Ohlsson, Carl Andreas Toll, Muhamed Bagheri, Goran Lompar och Hans Jonas Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Amanda Ohlsson och Carl Andreas Toll.  
Firman tecknas ensam av Amanda Ohlsson.

På årsstämman beslutades att välja Joakim Häll, BoRevision AB

Valberedningen utgörs av styrelsen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2023.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2019 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Det är numera en underhållsplan som är på 50 år istället för på 25 år.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat att gällande avsättningsbehovet till underhållsfonden, ska detta ske i samråd med teknisk och ekonomisk förvaltning, för att klara framtida planerade underhåll/investeringar. Sedan årsstämman i april 2023 så beslutades att avsättningen till underhållsfonden ska ökas och ske med 10 tkr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under våren 2023.

Under verksamhetsåret har föreningen utfört målning av källarfönster med hjälp av entreprenören Johnny's måleri.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Nya garageportar och förrådsdörrar.
2013	Värmesystemet: installation av fjärrvärme från bergvärme.
2014	Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
2017	Radonmätning utfördes, vilket visade förhöjda värden i del av lägenheterna en tid efter. Under år 2020 blev detta åtgärdat så det istället blev acceptabla värden.
2017	Bredbandsinstallation. Ny belysning i trapphus och källare.
2018	Relining utfördes av spillvattenledning i bottenplatta (huvudstam). Ekonomisk förvaltning övertogs av HSB Östra från och med maj 2018. Energideklaration utfördes.
2020	Byte av belysning i källarförråd och byte av torktumlare. En underhållsplan upprättades.
2022	Målning har utförts i trapphusen och tvättstugan.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen kommer att följa sin underhållsplan under kommande verksamhetsår.



## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 32.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	213	234	241	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	634	705	781	892	960
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	634	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	181	169	170	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	592	592	592	592	592
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	606	612	608	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 071	1 073	1 064	1 064	1 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	248	104	223	154	252
Soliditet, %	74	72	69	66	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, energikostnad, totala intäkter och nettoomsättning) har inte räknats ut för åren 2019-2020.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	127 200	0	0	127 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	2 489 520	0	-60 720	2 428 800
Underhållsfond, kr	19 232	0	-5 000	14 232
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 635 952</b>	<b>0</b>	<b>-65 720</b>	<b>2 570 232</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 187 538	104 278	5 000	1 357 536
Årets resultat, kr	104 278	-104 278	247 681	247 681
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 291 816</b>	<b>0</b>	<b>252 681</b>	<b>1 605 217</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 927 768</b>	<b>0</b>	<b>186 961</b>	<b>4 175 449</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 10 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 000 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 352 536
Årets resultat, kr	247 681
Reservation till underhållsfond, kr	-10 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 605 217</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 605 217</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 064 484	1 064 484
Övriga rörelseintäkter	3	6 480	16 092
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 070 964</b>	<b>1 080 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-463 172	-660 306
Övriga externa kostnader	5	-83 287	-77 137
Personalkostnader och arvoden	6	-142 601	-89 937
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-113 923	-122 642
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-802 983</b>	<b>-950 021</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>267 981</b>	<b>130 555</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 299	-26 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-20 299</b>	<b>-26 276</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>247 681</b>	<b>104 278</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>247 681</b>	<b>104 278</b>

**BALANSRÄKNING**

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 913 555	4 027 478
Inventarier, verktyg och installationer	8	51 809	51 809
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 965 364	4 079 287
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 965 364</b>	<b>4 079 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 244
Övriga fordringar		1 351 193	1 089 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 561	3 545
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 403 755	1 099 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	245 863	241 221
<i>Summa kassa och bank</i>		245 863	241 221
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 649 617</b>	<b>1 340 528</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 614 982</b>	<b>5 419 815</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 200	127 200
Uppskrivningsfond		2 428 800	2 489 520
Fond för yttre underhåll		14 232	19 232
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 570 232</b>	<b>2 635 952</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 357 536	1 187 538
Årets resultat		247 681	104 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 605 217</b>	<b>1 291 815</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 175 449</b>	<b>3 927 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	996 993	1 111 985
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>996 993</b>	<b>1 111 985</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	122 704	133 264
Leverantörsskulder		84 233	19 526
Aktuella skatteskulder		1 370	1 370
Övriga skulder	12	97 253	61 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	136 980	164 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>442 540</b>	<b>380 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 614 982</b>	<b>5 419 815</b>



## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	247 681	104 278
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	113 923	122 642
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>361 604</b>	<b>226 919</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 612	36 139
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	73 037	-70 212
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>392 029</b>	<b>192 846</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investering i anläggningstillgångar	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-125 552	-134 224
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>266 477</b>	<b>58 622</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 330 554</b>	<b>1 271 932</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 597 031</b>	<b>1 330 554</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 40 år. Avskrivningsprocenten blir då 2% för byggnad och 5% för markanläggning per år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Gällande byggnad och uppskrivningsfond så har det inte skett någon avskrivning före 2014. Avskrivning av markanläggning har skett från 2018.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt stadgarna, och överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Avskrivning på inventarier, verktyg och installationer sker linjärt med 10% resp. 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 376 753 kr.

## 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 046 484	1 046 484
Hyrer	18 000	18 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 064 484</b>	<b>1 064 484</b>

## 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	6 480	8 910
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms (bl.a. återbäring LF)	0	7 182
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>6 480</b>	<b>16 092</b>

4 Driftskostnader	2023	2022
Löpande underhåll	22 295	250 902
Elavgifter	29 880	27 617
Uppvärmningsavgifter	184 307	171 495
Vatten och avlopp	104 869	98 904
Sophämtning	19 332	18 239
Försäkringar	44 608	42 390
Vägavgifter / Samfällighetsavgifter	24 315	16 200
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	33 567	33 559
Övriga kostnader (Sponsring)	0	1 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>463 172</b>	<b>660 306</b>
5 Övriga externa kostnader	2023	2022
Revisionsarvoden	15 675	14 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	53 152	50 292
Övriga förvaltningskostnader	3 103	2 675
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 532	0
Möteskostnader	2 345	1 260
Överlåtelseavgift & Pantförskrivningsavgift	6 480	8 910
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>83 287</b>	<b>77 137</b>
6 Personalkostnader och arvoden	2023	2022
Löner för anställda	30 000	30 000
Arvode styrelse	70 000	43 000
Övriga arvoden	14 111	0
Sociala avgifter	28 491	16 937
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>142 601</b>	<b>89 937</b>

7 Byggnader, mark och markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 520 000	1 520 000
Ingående anskaffningsvärde mark	5 000	5 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	450 000	450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 975 000</b>	<b>1 975 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-437 042	-358 871
Årets avskrivningar	-53 203	-78 171
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-490 245</b>	<b>-437 042</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	2 489 520	2 550 240
Årets avskrivningar	-60 720	-60 720
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 428 800</b>	<b>2 489 520</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 913 555</b>	<b>4 027 478</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	54 000	54 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 209 000	2 209 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>11 063 000</b>	<b>11 063 000</b>
Fastighetsbeteckning	Kullerstads-Åby 3:117	
8 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	421 348	421 348
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>421 348</b>	<b>421 348</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-369 538	-385 786
Årets avskrivning enligt plan	0	16 249
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-369 538</b>	<b>-369 538</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 809</b>	<b>51 809</b>
9 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	245 863	241 221
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>245 863</b>	<b>241 221</b>



## 10 Skulder till kreditinstitut

2023-12-31 2022-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,53	2025-10-30	336 000	356 000
Stadshypotek AB	1,47	2026-03-30	180 375	199 875
Stadshypotek AB	3,11	2026-09-01	0	2 848
Stadshypotek AB	2,51	2026-09-30	24 724	32 972
Stadshypotek AB	2,51	2026-09-30	22 440	29 920
Stadshypotek AB	1,72	2026-12-01	69 810	76 794
Stadshypotek AB	2,83	2026-12-01	14 584	19 452
Stadshypotek AB	2,10	2027-01-30	87 120	97 680
Stadshypotek AB	2,93	2027-12-01	20 216	25 280
Stadshypotek AB	2,71	2029-06-01	153 000	173 000
Stadshypotek AB	2,31	2030-06-01	211 428	231 428
			<b>1 119 697</b>	<b>1 245 249</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			122 704	133 264
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			0	0
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>996 993</b>	<b>1 111 985</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			490 816	533 056
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			506 177	578 929
<b>Ställda säkerheter</b>				
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder				
Fastighetsinteckningar			2 969 000	2 969 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>2 969 000</b>	<b>2 969 000</b>

## 11 Skulder till kreditinstitut

2023-12-31 2022-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	122 704	133 264
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	0	0
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>122 704</b>	<b>133 264</b>



12 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	19 083	750
Lagstadgade sociala avgifter	19 456	255
Medlemmars reparationsfond/inre fond	58 714	60 114
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>97 253</b>	<b>61 119</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	60 114	60 114
Uttag under året	-1 400	0
<b>Utgående värde</b>	<b>58 714</b>	<b>60 114</b>
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	0	23 000
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	7 590
Upplupna räntekostnader	2 324	2 607
Förutbetalda hyror och avgifter	85 585	81 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 071	50 217
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>136 980</b>	<b>164 784</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Amanda Ohlsson

Andreas Toll

Tony Andersson

Muhamed Bagheri

Magnus Van Wassenaar

Min revisionsberättelse har lämnats den

Joakim Häll  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åbybacke i Skärblacka, org.nr. 725000-0226

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbybacke i Skärblacka för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

#### 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 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 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Åbybacke i Skärblacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Åbybacke i Skärblacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OHLSSON AMANDA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 09:42:02



**TONY EVERT ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 19:31:31



**MUHAMED BAGHERI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 11:52:20



**MAGNUS VAN WASSENAAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-06 kl. 11:32:08



**CARL ANDREAS TOLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 14:14:31



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:47:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Åbybacke i Skärblacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 07:47:27





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.