

Årsredovisning

för

Brf Åbacken3FEM

716411-5631

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Åbacken3FEM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åbacken3FEM är ett privatbostadsföretag som registrerades år 1979. Föreningen äger fastigheten Basen 2 med adresserna Åbackegatan 3 och 5 A-B i Örebro. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades på Bolagsverket 2018-06-26.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 3 och högst 7 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 9 November 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ullacarin Wirén	Ordförande	2024
Bo Karlström	Vice ordförande	2025
Agneta Bäckström	Sekreterare	2025
Eva Eklund	Ledamot	2024
Bengt Andersson	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Cathrine Törnqvist	Suppleant	2024
Oscar Bodin	Suppleant	2024
Gull-Britt Engholm	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av Bo Karlström, Eva Eklund och Ullacarin Wirén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 (12) st protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Bostadsrätternas fastighetsförsäkring /Söderberg och Partners.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Barbro Aidantausta	Sammankallande	2024
Berit Andreasson		2024
Marianne Hermansson		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Byggnader

Byggnaderna uppfördes under år 1982 och är fullvärdesförsäkrade hos bostadsrätternas fastighetsförsäkring/ Söderberg & Partners.. Bostadsrättstillägg ingår i försäkringen. Föreningens byggnader utgörs av två bostadshus med två respektive ett trapphus. Bostadshusen med de två trapphusen ligger i hörnet av Ånstagatan och Åbackegatan och trapphusen innehåller 16 respektive 14 lägenheter. Punkthuset, som ligger närmast Svartån, innehåller 15 lägenheter.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom finns en föreningslokal med övernattningsrum för uthyrning, 2 st tvättstugor i varje trapphus samt grovtvättstuga i 5 A, bastu och snickarum i 5 B.

På fastigheten finns ett garage med 10 platser samt 17 carportsplatser. Även ett cykelgarage finns.

Den totala boytan uppgår till 3862 kvm.
Lokalytan uppgår till 164 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 st 2 rum och kök, 1 st 62 kvm, 5 st 64,5 kvm, 2 st 65 kvm, 4 st 65,5 kvm
20 st 3 rum och kök, 4 st 73,5 kvm, 2 st 78 kvm, 11 st 82 kvm, 3 st 86 kvm
9 st 4 rum och kök, 4 st 101,5 kvm, 4 st 104,5 kvm, 1 st 123,5 kvm
3 st 5 rum och kök, 2 st 121,5 kvm, 1 st 129,5 kvm
1 st 7 rum och kök, 155 kvm

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Tele 2
E.ON
Telenor
Hisscentralen
KONE
Örebro Kommun
IL-recycling AB
Axet Lås & Larm
Telge Energi AB
Infometric AB
Telia
OPIGO AB, EVCore
QT-system AB

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni
El, nätagift och fjärrvärme
Datakommunikation
Hisservice och reparationer
Hissbesiktning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Återvinning avfall
Nycklar
El
Avläsning, mätdatainsaml. för utdeb. el.
Porttelefon
Laddstolpar
Motorvärmare och laddare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat

Resultatet visar ett underskott på 173 785 kr före avsättning till yttre underhållsfond.

Årsavgifter

Under året har avgiften först höjts med 21% under Juli, sedan ytterligare 9% from September. Inför nya räkenskapsåret 24/25 höjdes avgifterna med 2%. Höjning av p-platser har gjorts med 50kr/månad. Inga ytterligare höjningar är planerade men vid byte av tak och installation av solceller kan avgifterna komma att höjas.

Styrelsens uppdrag

Föreningens styrelse har som uppgift att företräda föreningen och dess medlemmar. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter och ska verka för att detta sköts på ett tillfredsställande sätt. Styrelsens ambition är att fastigheten ska hållas i gott skick och att underhåll och reparationer genomförs kontinuerligt. Som stöd för detta finns en s.k. underhållsplan som ger vägledning i de beslut som fattas.

Underhåll och reparationer

OVK har genomförts till en kostnad av 45.000 kr.

Stampsolning och besiktning är genomförd enligt underhållsplanen, inga åtgärder behövs göras.

Under året har man också rengjort samtliga balkong- och loftgångsräcken samt gjort en besiktning av och målat fönsterbågarna på samtliga fönster.

En omfattande skada på fastigheten upptäcktes genom dålig lukt i en lägenhet. En brusten avloppsledning hade förorsakat stor skada både på lägenheten, husgrunden och rörledningar. Arbetet med reparationen var omfattande, långdragen och kostsam.

I enlighet med de åtgärder som anges Underhållsplanen har diskussionerna fortsatt vad gäller takbyte och byte/upprustning av hissarna. Det ekonomiska läget har gjort att inga beslut har fattats. Under hösten 2024 kommer offerter på takrenovering tas fram genom Egeryds.

Övrigt

Upprepade problem med mätning av varmvatten har bidragit till att vattenmätarna i samtliga lägenheter har bytts ut. Nytt avtal med Eco Guard för mätning av varmvatten från 24.07.01

Tre lån har satts om under året, ett lån i Januari och två lån i Juni, samtliga lån hos Nordea med 3 månaders ränta.

Under året har flera gemensamma aktiviteter genomförts. Julfest, vår-och höststädning av gården har genomförts och i juni inköptes och planterades sommarblommor. Årets stämma hölls den 9 november och var välbesökt. 5 Nyhetsbrev har skickat ut under året. Medlemmar i tre lägenheter har flyttat och nya medlemmar i tre lägenheter beviljats inträde i föreningen.

Vid ett möte i maj enades föreningen om att under ett år själva ta ansvar för skötseln av trädgården. Det innebär att föreningen har investerat i en robotgräsklippare, trimmer och häcksax. Det har varit vissa installationsproblem med robotgräsklipparen detta kommer att åtgärdas. Föreningsmedlemmar har själva klippt häckarna, vattnat, trimmat, och rensat. Trädgården har varit välskött.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Faktura från Erik Nordin Eft. för Robotgräsklipparen, betalades i augusti.

Faktura för avtal med Informetric ang märning av el är slutbetald i augusti.

Ny dörr till cykelgaraget vid 3an, beställd.

Medlemsinformation	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmar vid årets början	61	61
Under året avgående medlemmar	1	0
Under året tillkommande medlemmar	2	0
Medlemmar vid årets slut	62	61

Medlemmar

Föreningen hade vid bokslutstillfället 62 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna. Under verksamhetsåret har 3 (0) st överlåtelser skett.

Örebro kommun äger den lägenhet som har 7 rum och kök och hyr ut den i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Vid pantsättning debiteras pantsättaren en avgift på 1% av prisbasbeloppet per lån.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas ut minst 4 gånger per år till samtliga medlemmar.

Hemsida

Adress till hemsidan är www.abacken3fem.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 878	3 168	3 024	2 976
Resultat efter finansiella poster	-174	320	301	-578
Balansomslutning	29 226	29 521	29 838	30 113
Likviditet	291	242	176	140
Soliditet	11	12	11	10
Skuldsättning/kvm	6 475	6 579	6 682	6 786
Skuldsättning/kvm totalyta	6 211	-	-	-
Räntekostnad per kvm	298	91	74	59
Årsavgift/kvm bostadsyta	972	722	708	694
Årsavgift i % av totala intäkter	95	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	157	-	-	-
Energikostnad/kvm	230	-	-	-
Räntekänslighet i %	7	-	-	-

Uppkommen förlust

Föreningen redovisar en förlust p g a att avgiftshöjningen inte täckte de ökade räntekostnaderna fullt ut. Dessutom har föreningen haft höga reparations- och underhållskostnader under året (bl a till följd av en trasig avloppsledning). Till följd av detta har årsavgiften höjts med 2 % fr o m 240701.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-06-30	1 271 982	828 198	1 121 533	320 096
Balansering fg. års resultat			320 096	-320 096
Årets avs. till yttre fond		838 718	-838 718	
Årets disp. ur yttre fond		-283 829	283 829	
Årets resultat				<u>-173 785</u>
Eget kapital 2024-06-30	1 271 982	1 383 087	886 740	-173 785

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 441 629
Årets avsättning till fond	-838 718
Årets uttag ur fond	283 829
årets förlust	-173 785
	712 955

disponeras så att	
i ny räkning överföres	712 955
	712 955

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 878 177	3 168 201
Övriga rörelseintäkter		77 030	11 377
Summa rörelseintäkter		3 955 207	3 179 578
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 336 445	-1 820 886
Övriga externa kostnader	4	-92 340	-137 406
Personalkostnader och arvoden	5	-46 688	-41 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-522 190	-509 404
Summa rörelsekostnader		-2 997 663	-2 509 219
Rörelseresultat		957 544	670 359
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 979	3 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 308	-353 504
Summa finansiella poster		-1 131 329	-350 262
Resultat efter finansiella poster		-173 785	320 097
Årets resultat		-173 785	320 096

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 689 033	27 194 944
Inventarier, verktyg och installationer	7	51 139	3 494
Summa materiella anläggningstillgångar		26 740 172	27 198 438
Summa anläggningstillgångar		26 740 172	27 198 438
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	19 829
Avgifts- och hyresfordringar		550	23 699
Övriga fordringar	8	15 693	20 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	219 416	184 729
Summa kortfristiga fordringar		235 659	248 352
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 250 509	2 074 455
Summa kassa och bank		2 250 509	2 074 455
Summa omsättningstillgångar		2 486 168	2 322 807
SUMMA TILLGÅNGAR		29 226 340	29 521 245

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 271 982	1 271 982
Fond för yttre underhåll		1 383 087	828 198
Summa bundet eget kapital		2 655 069	2 100 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		886 740	1 121 533
Årets resultat		-173 785	320 096
Summa fritt eget kapital		712 955	1 441 629
Summa eget kapital		3 368 024	3 541 809
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 006 250	25 406 250
Leverantörsskulder		295 573	149 931
Aktuella skatteskulder		10 773	5 711
Övriga skulder	13	11 154	27 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	534 566	390 464
Summa kortfristiga skulder		25 858 316	25 979 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 226 340	29 521 245

Kassaflödesanalys

Not

2023-07-01
-2024-06-30

2022-07-01
-2023-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-173 785

320 096

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

522 190

509 404

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

348 405

829 500

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

12 693

-13 565

Förändring av kortfristiga skulder

278 880

-236 932

Kassaflöde från den löpande verksamheten

639 978

579 003

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-63 925

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-63 925

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-400 000

-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 000

-400 000

Årets kassaflöde

176 053

179 003

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 074 455

1 895 451

Likvida medel vid årets slut

2 250 508

2 074 455

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ursprunglig byggnad 75 år, avskriven år 2056

Garage, 50 år, avskrivet år 2064

Ventilationsaggregat 15 år, avskrivet år 2024

Installation vattenbesparande åtgärder + individuell värmemätning 3 år, avskrivet år 2017

Installation dörröppnare 10 år, avskrivet år 2024

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Varmvatten, rörlig avgift	24 477	70 808
Hysesint garage/p-plats	110 600	105 000
Årsavgifter bostäder	3 520 600	2 787 899
El-avg rörlig moms	194 256	193 360
Övernattningsslägenhet	11 000	10 650
Påminnelseavg/inkassoavg	0	420
Intäkter Ladd stolpar	1 022	54
Öresutjämning	5	10
El fast avgift	16 212	0
Intäkts korrigeringar	5	0
	3 878 177	3 168 201

Not 3 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Entrepredkostnad fastighetsskötsel	34 950	56 144
Fastighetsskötsel utöver avtal	108 352	27 424
Hissbesiktning	5 810	5 789
Jourutryckning	0	3 206
Serviceavtal	18 533	16 751
Snöröjning och sandning	107 237	61 079
Rep bostäder	194 829	10 351
Rep gemensamma utr	82 927	80 826
Rep hiss	32 371	10 729
Fastighetsel	412 449	410 835
Fjärrvärme	387 352	369 527
Vatten	86 703	70 111
Sophämtning	126 112	112 978
Fastighetsförsäkringar	70 475	60 356
Fastighetsavgift/skatt	79 030	73 631
Grundavtal	164 741	175 988
Underh gemensamma utr	283 829	138 187
Kabel-TV	32 931	32 369
Hisstelefon/porttelefon	11 458	7 927
Datakommunikation	89 425	90 868
Medlems-/föreningsavgift	5 810	5 810
Programvaror	1 121	0
	2 336 445	1 820 886

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Övrigt	15 287	40 835
Förbrukningsmaterial	14 487	3 746
Kreditupplysning	1 350	0
Revisionsarvoden	14 750	14 250
Övriga förvaltningskostnader	40 595	47 568
Bankkostnader	5 482	4 844
Övriga externa tjänster	0	26 163
Inkasso/betalningsföreläggande	389	0
	92 340	137 406

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvode	41 972	37 087
Arb.givaravg löner/ersätt	4 716	4 436
	46 688	41 523

Not 6 Byggnader och mark

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	36 847 957	36 847 957
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 847 957	36 847 957
Ingående avskrivningar	-9 653 014	-9 147 103
Årets avskrivningar	-505 911	-505 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 158 925	-9 653 014
Utgående redovisat värde	26 689 032	27 194 943
Taxeringsvärden byggnader	47 291 000	47 291 000
Taxeringsvärden mark	24 277 000	24 277 000
	71 568 000	71 568 000
Bokfört värde byggnader	14 116 210	14 622 121
Bokfört värde mark	12 572 822	12 572 822
	26 689 032	27 194 943

Not 7 Inventarier

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	423 133	423 133
Inköp	63 925	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 058	423 133
Ingående avskrivningar	-419 639	-416 144
Årets avskrivningar	-16 280	-3 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-435 919	-419 639
Utgående redovisat värde	51 139	3 494

Not 8 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	5 284	20 095
Fordringar hos leverantörer	10 409	0
	15 693	20 095

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	53 673	38 388
Förutbetald avgift Tele 2	30 844	29 339
Upplupna el-intäkter	75 293	47 131
Upplupna vattenintäkter	0	24 607
Förutbetald förvaltningskostnad	42 236	45 264
Förutbetald kostnad infometric	8 927	0
Upplupen ränta	8 443	0
	219 416	184 729

Not 10 Kassa och Bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto Swedbank	1 737 330	1 587 926
Transaktionskonto Swedbank	4 298	2 196
Övriga särskilda bankkonton/SBAB	490 101	477 567
Placeringskonto	18 780	6 766
	2 250 509	2 074 455

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Nordea 3975 83 97230	4,45	2025-01-22	12 406 250	12 406 250
Nordea 3978 89 79491	4,15	2025-06-24	11 600 000	12 000 000
Nordea 3975 84 35531	4,16	2025-06-16	1 000 000	1 000 000
			25 006 250	25 406 250
Amorteringar enligt avtal			400 000	400 000

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den totala skulden om 5 år uppgå till 23 006 250 kr.

Kortfristig skuld 25 006 250 kr

Långfristig skuld 0 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	28 200 000	28 200 000
	28 200 000	28 200 000

Not 13 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	0	10 827
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	0	4 124
Övriga kortfristiga skulder	-950	483
Övriga skulder Naturvårdverket återbetalas	0	11 646
Vilande ingående moms	12 104	0
	11 154	27 080

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna avgiftsräntor	118 674	115 418
Förutbetalda intäkter	302 531	265 346
Upplupen fjärrvärmekostnad	16 662	0
Upplupen elkostnad	23 056	3 560
Upplupen sophämtningskostnad	5 839	1 788
Upplupet förvaltningskostnad	2 438	2 325
Upplupet arvode	41 972	2 027
Upplupna sociala avgifter	4 716	0
Upplupen kostnad rep gemensamma utrymmen	18 678	0

534 566

390 464

Örebro

Ullacarin Wirén
Ordförande

Bo Karlström
Vice ordförande

Agneta Bäckström
Sekreterare

Eva Eklund
Ledamot

Bengt Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Brf Åbacken3FEM ÅR 230701-240630

Unikt dokument-id:

86ec46e5-338d-4269-8b1d-1d016e19fad4

Dokumentets fingeravtryck:

**3079736f6c223a56f04844fdcec552aff12a7efad56f5586125efde142efaaafc979ad88cc8f84229fa595ef2a
d9a9515611ee86026b5606ef0f904a8869475c**

Undertecknare



Agneta Bäckström

Ledamot

E-post: agnetabackstrom@icloud.com

Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone)

IP nummer: 83.253.67.104

Signerad med BankID: AGNETA
BÄCKSTRÖM (19550425****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-26 06:16:05 UTC



Bengt Andersson

Ledamot

E-post: anderssonbengt42@gmail.com

Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartphone)

IP nummer: 83.253.79.83

Signerad med BankID: Bengt Olof
Andersson (19421021****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-27 12:30:07 UTC



Bo Karlström

Ledamot

E-post: bo.l.karlstrom@telia.com

Enhet: Chrome 128.0.6613.98 on iPhone iOS 17.6
(smartphone)

IP nummer: 83.253.77.238

Signerad med BankID: Bo Leon
Karlström (19340721****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-09-29 22:02:58 UTC



Eva Eklund

Ledamot

E-post: eklund.eva@hotmail.com

Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10
(smartphone)

IP nummer: 185.215.1.65

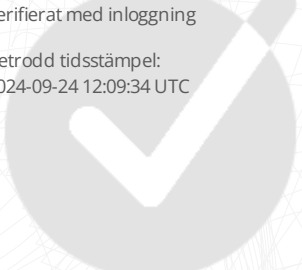
Signerad med BankID: EVA MARIA
EKLUND (19531109****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-10-03 07:29:15 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Ulla Carin Wirén E-post: wirenullacarin@gmail.com Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 94.255.133.112	Signerad med BankID: ULLA KARIN VIRÉN (19470419****) Betrodd tidsstämpel: 2024-10-03 20:18:15 UTC 
 Åsa Axell E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 20.93.242.102	Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2024-10-06 12:02:02 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2024-09-24 12:09:34 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-10-06 12:02:02 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-10-06 12:02:02 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-10-06 12:02:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-10-06 11:29:37 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-10-06 11:23:52 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-10-04 05:51:23 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2024-10-03 20:18:15 UTC

Dokumentet signerades av Ulla Carin Wirén (wirenullacarin@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 94.255.133.112

2024-10-03 20:18:15 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulla Carin Wirén
(wirenullacarin@gmail.com)
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 94.255.133.112

2024-10-03 11:32:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ulla Carin Wirén (wirenullacarin@gmail.com)
Enhet: Safari 15.6.6 on iPhone iOS 15.8.3 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.133.112

2024-10-03 11:28:03 UTC

Dokumentet öppnades av Ulla Carin Wirén (wirenullacarin@gmail.com)
Enhet: Safari 15.6.6 on iPhone iOS 15.8.3 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.133.112

2024-10-03 07:29:17 UTC

Dokumentet skickades till Ulla Carin Wirén (wirenullacarin@gmail.com)
Enhet: ()

2024-10-03 07:29:15 UTC

Dokumentet signerades av Eva Eklund (eklund.eva@hotmail.com)
Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 185.215.1.65

2024-09-29 22:02:58 UTC

Dokumentet signerades av Bo Karlström (bo.l.karlstrom@telia.com)
Enhet: Chrome 128.0.6613.98 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.77.238 - IP Plats: Örebro, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-09-29 22:02:57 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bo Karlström (bo.l.karlstrom@telia.com) Enhet: Chrome 128.0.6613.98 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil) IP nummer: 83.253.77.238 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-28 13:09:30 UTC	Dokumentet öppnades av Bo Karlström (bo.l.karlstrom@telia.com) Enhet: Chrome 128.0.6613.98 on iPhone iOS 17.6 (smartmobil) IP nummer: 83.253.77.238 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-27 12:30:07 UTC	Dokumentet signerades av Bengt Andersson (anderssonbengt42@gmail.com) Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil) IP nummer: 83.253.79.83 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-27 12:30:05 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Bengt Andersson (anderssonbengt42@gmail.com) Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil) IP nummer: 83.253.79.83 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-27 12:24:01 UTC	Dokumentet öppnades av Bengt Andersson (anderssonbengt42@gmail.com) Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil) IP nummer: 83.253.79.83 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-26 06:44:26 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Eva Eklund (eklund.eva@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 83.253.76.79 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-26 06:16:05 UTC	Dokumentet signerades av Agneta Bäckström (agnetabackstrom@icloud.com) Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil) IP nummer: 83.253.67.104 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-26 06:16:04 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Agneta Bäckström (agnetabackstrom@icloud.com) Enhet: Safari 17.6 on iPhone iOS 17.6.1 (smartmobil) IP nummer: 83.253.67.104 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-25 06:39:28 UTC	Dokumentet lästes igenom av Eva Eklund (eklund.eva@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 83.253.76.79 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-25 06:26:29 UTC	Dokumentet öppnades av Eva Eklund (eklund.eva@hotmail.com) Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 83.253.76.79 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-24 12:43:49 UTC	Dokumentet lästes igenom av Agneta Bäckström (agnetabackstrom@icloud.com) Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.253.67.104 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-24 12:43:11 UTC	Dokumentet öppnades av Agneta Bäckström (agnetabackstrom@icloud.com) Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 83.253.67.104 - IP Plats: Örebro, Sweden
2024-09-24 12:09:43 UTC	Dokumentet skickades till Eva Eklund (eklund.eva@hotmail.com) Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator) IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2024-09-24 12:09:41 UTC Dokumentet skickades till Bo Karlström (bo.l.karlstrom@telia.com)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-09-24 12:09:40 UTC Dokumentet skickades till Bengt Andersson (anderssonbengt42@gmail.com)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-09-24 12:09:39 UTC Dokumentet skickades till Agneta Bäckström (agnetabackstrom@icloud.com)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-09-24 12:09:37 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-09-24 12:09:34 UTC Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-09-24 12:03:46 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åbacken3FEM, org.nr. 716411-5631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbacken3FEM för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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.

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 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 Åbacken3FEM för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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 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.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-10-06 12:01:38 UTC



Penneo dokumentnyckel: H2G4E-KUZWK-2CHYX-2GGAJ-UKSHE-8MUZA

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**