

Årsredovisning
för
Brf Åbacken3FEM
716411-5631

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Åbacken3FEM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2024-11-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Svanbäck	Ordförande	2026
Bo Karlström	Vice ordförande	2025
Agneta Bäckström	Sekreterare	2025
Eva Eklund	Ledamot	2026
Bengt Andersson	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Ullacarin Wirén	Suppleant	2026
Robert Wetterstrand	Suppleant	2026
Gull-Britt Engholm	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

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

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2025
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Barbro Aidantausta	Sammanställande	2025
Berit Andreasson		2025
Marianne Hermansson		2025

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Tele 2

E.ON

Hisscentralen

KONE

Örebro Kommun

IL-recycling AB

Axet Lås & Larm

Fortum Markets

Eco Guard

Node Charge

QT-system AB

Wemab

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning

Kabel-TV, bredband, IP-telefoni

El, nätaggift och fjärrvärme

Hisservice och reparationer

Hissbesiktning

Vatten/avlopp, avfallshantering

Återvinning avfall

Nycklar

El

Avläsning, mätdatainsaml. för utdeb. el.

Laddstolpar

Motorvärmare och laddare

Tvätt av sopkärl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat

Resultatet visar ett överskott på 733 020 kr före avsättning till yttre underhållsfond.

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgiften med 2% from 2024-01-01 och höjs med 2% from 2025-10-01. Inga ytterligare höjningar är planerade.

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

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Avsättning till yttre fond har skett enligt underhållsplanen med 266 000 kr.

OVK har genomförts till en kostnad av 27 721kr.

IMD installation har utförts till en kostnad av 129 438kr

Under året har en bostad haft vattenskada där reparation av badrum har utförts. Föreningen har även haft reparationer på hissen, tvättutrustning samt bytt 2st garageportar.

Övrigt

Föreningen har under året avslutat leverantörsavtal med Infometric, Opigo, Telia, Telge Energi samt Telenor, man har samtidigt tecknat nya med Ecoguard för mätning av IMD, Node Charge för laddstolpar, Fortum Markets för el och Wemab för tvätt av sopkärl.

3st lån har satts om hos Nordea med rörlig ränta.

Föreningen har skaffat bordtennisbord som finns att låna i lokalen.

Medlemmar sköter trädgårdsarbeten kontinuerligt.

Vår och höststädning av gemensamma ytor. beskärning av fruktträd vid 3 an.

Nyhetsbrev till medlemmar har skickats ut 4 gånger.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efterjustering av ventilation efter OVK.

Medlemsinformation	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmar vid årets början	61	61
Under året avgående medlemmar	2	1
Under året tillkommande medlemmar	3	2
Medlemmar vid årets slut	62	61

Medlemmar

Föreningen hade vid bokslutstillfället 62 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna. Örebro kommun äger den lägenhet som har 7 rum och kök och hyr ut den i andra hand.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	4 123	3 878	3 168	3 024
Resultat efter finansiella poster	733	-174	320	301
Balansomslutning	29 343	29 226	29 521	29 838
Likviditet	293	291	242	176
Soliditet	14	11	12	11
Skuldsättning/kvm	6 371	6 475	6 579	6 682
Skuldsättning/kvm totalyta	6 112	6 211	-	-
Räntekostnad per kvm	223	298	91	74
Årsavgift/kvm bostadsyta	1 031	972	722	708
Årsavgift i % av totala intäkter	97	95	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	327	157	-	-
Energikostnad/kvm	192	230	-	-
Räntekänslighet i %	6	7	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-06-30	1 271 982	1 383 087	886 740	-173 785
Balansering fg. års resultat			-173 785	173 785
Årets avs. till yttre fond		266 000	-266 000	
Årets disp. ur yttre fond		-157 159	157 159	
Årets resultat				<u>733 020</u>
Eget kapital 2025-06-30	1 271 982	1 491 928	604 115	733 020

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	712 955
Årets avsättning till fond	-266 000
Årets uttag ur fond	157 159
årets vinst	733 020
	1 337 135
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 337 135
	1 337 135

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 123 086	3 878 177
Övriga rörelseintäkter		0	77 030
Summa rörelseintäkter		4 123 086	3 955 207
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 991 705	-2 336 445
Övriga externa kostnader	4	-76 790	-92 340
Personalkostnader och arvoden	5	-50 527	-46 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-426 205	-522 190
Summa rörelsekostnader		-2 545 227	-2 997 663
Rörelseresultat		1 577 859	957 544
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 757	20 979
Räntekostnader och liknande resultatposter		-862 595	-1 152 308
Summa finansiella poster		-844 838	-1 131 329
Resultat efter finansiella poster		733 021	-173 785
Årets resultat		733 020	-173 785

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 275 610	26 689 033
Inventarier, verktyg och installationer	7	38 357	51 139
Summa materiella anläggningstillgångar		26 313 967	26 740 172
Summa anläggningstillgångar		26 313 967	26 740 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 046	550
Övriga fordringar	8	31 624	15 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	215 953	219 416
Summa kortfristiga fordringar		271 623	235 659
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 757 128	2 250 509
Summa kassa och bank		2 757 128	2 250 509
Summa omsättningstillgångar		3 028 751	2 486 168
SUMMA TILLGÅNGAR		29 342 718	29 226 340

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 271 982	1 271 982
Fond för yttre underhåll		1 491 928	1 383 087
Summa bundet eget kapital		2 763 910	2 655 069
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		604 115	886 740
Årets resultat		733 020	-173 785
Summa fritt eget kapital		1 337 135	712 955
Summa eget kapital		4 101 045	3 368 024
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	24 606 250	25 006 250
Leverantörsskulder		124 540	295 573
Aktuella skatteskulder		9 900	10 773
Övriga skulder	13	34 832	11 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	466 151	534 566
Summa kortfristiga skulder		25 241 673	25 858 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 342 718	29 226 340

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

733 020

-173 785

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

426 205

522 190

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

1 159 225

348 405

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-35 964

12 693

Förändring av kortfristiga skulder

-216 643

278 880

Kassaflöde från den löpande verksamheten

906 618

639 978

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-63 925

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-63 925

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-400 000

-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 000

-400 000

Årets kassaflöde

506 618

176 053

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 250 509

2 074 455

Likvida medel vid årets slut

2 757 128

2 250 509

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande uppgifter BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men från 240701 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,65%

Inventarier 10%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

Fordringar

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

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 + 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

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Varmvatten, rörlig avgift	66 435	24 477
Hysesint garage/p-plats	123 600	110 600
Årsavgifter bostäder	3 729 836	3 520 600
El-avg rörlig momsfr	184 060	194 256
Övernattningsslägenhet	16 300	11 000
Intäkter Ladd stolpar	2 854	1 022
Öresutjämning	1	5
El fast avgift	0	16 212
Intäkts korrigeringar	0	5
	4 123 086	3 878 177

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Entrepredkostnad fastighetsskötsel	0	34 950
Fastighetsskötsel utöver avtal	52 945	108 352
Hissbesiktning	12 912	5 810
Serviceavtal	26 237	18 533
Snöröjning och sandning	54 153	107 237
Rep bostäder	74 017	194 829
Rep gemensamma utr	179 198	82 927
Rep hiss	6 683	32 371
Fastighetsel	277 144	412 449
Fjärrvärme	395 305	387 352
Vatten	101 406	86 703
Sophämtning	139 162	126 112
Fastighetsförsäkringar	64 945	70 475
Fastighetsavgift/skatt	85 999	79 030
Grundavtal	168 944	164 741
Underh gemensamma utr	157 159	283 829
Kabel-TV	0	32 931
Hisstefon/porttelefon	6 686	11 458
Datakommunikation	127 398	89 425
Medlems-/föreningsavgift	5 810	5 810
Programvaror	0	1 121
Trädgårdsskötsel	31 428	0
Föreningskostnader	24 174	0
	1 991 705	2 336 445

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övrigt	0	15 287
Förbrukningsmaterial	914	14 487
Kreditupplysning	450	1 350
Revisionsarvoden	19 375	14 750
Övriga förvaltningskostnader	38 991	40 595
Bankkostnader	5 494	5 482
Inkasso/betalningsföreläggande	435	389
Förbrukningsinventarier	1 226	0
Övriga externa tjänster	9 905	0
	76 790	92 340

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	44 835	41 972
Arb.givaravg löner/ersätt	5 692	4 716
	50 527	46 688

Not 6 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	36 847 957	36 847 957
Försäljningar/utrangeringar	-201 028	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 646 929	36 847 957
Ingående avskrivningar	-10 158 925	-9 653 014
Försäljningar/utrangeringar	201 028	
Årets avskrivningar	-413 423	-505 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 371 320	-10 158 925
Utgående redovisat värde	26 275 609	26 689 032
Taxeringsvärden byggnader	47 579 000	47 291 000
Taxeringsvärden mark	22 260 000	24 277 000
	69 839 000	71 568 000
Bokfört värde byggnader	13 702 787	14 116 210
Bokfört värde mark	12 572 822	12 572 822
	26 275 609	26 689 032

Not 7 Inventarier

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	487 058	423 133
Inköp		63 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 058	487 058
Ingående avskrivningar	-435 919	-419 639
Årets avskrivningar	-12 782	-16 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-448 701	-435 919
Utgående redovisat värde	38 357	51 139

Not 8 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	21 215	5 284
Fordringar hos leverantörer	10 409	10 409
	31 624	15 693

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	56 357	53 673
Förutbetald avgift Tele 2	30 900	30 844
Upplupna el-intäkter	56 542	75 293
Upplupna vattenintäkter	23 057	0
Förutbetald förvaltningskostnad	42 236	42 236
Förutbetald kostnad IMD system	6 861	8 927
Upplupen ränta	0	8 443
	215 953	219 416

Not 10 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Swedbank	702 037	1 737 330
Transaktionskonto Swedbank	4 439	4 298
Övriga särskilda bankkonton/SBAB	2 016 302	490 101
Swish konto	34 350	18 780
	2 757 128	2 250 509

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Nordea 3975 83 97230	2,78	2025-07-22	12 406 250	12 406 250
Nordea 3978 89 79491	2,60	2026-06-16	12 200 000	11 600 000
Nordea 3975 84 35531	4,16	2025-06-16	0	1 000 000
			24 606 250	25 006 250
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 22 606 250 kr.

Kortfristig skuld 24 606 250 kr

Långfristig skuld 0 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	28 200 000	28 200 000
	28 200 000	28 200 000

Not 13 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Personalens källskatt	13 449	0
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	5 692	0
Övriga kortfristiga skulder	8 696	-950
Vilande ingående moms	6 995	12 104
	34 832	11 154

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna avgiftsräntor	80 433	118 674
Förutbetalda intäkter	340 936	302 531
Upplupen fjärrvärmekostnad	18 699	16 662
Upplupen elkostnad	21 334	23 056
Upplupen sophämningskostnad	4 749	5 839
Upplupen förvaltningskostnad	0	2 438
Upplupet arvode	0	41 972
Upplupna sociala avgifter	0	4 716
Upplupen kostnad rep gemensamma utrymmen	0	18 678
	466 151	534 566

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-16

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Jan Svanbäck
Ordförande

Bo Karlström
Ledamot

Agneta Bäckström
Ledamot

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:

Årsredovisning 716411-5631 Brf Åbacken3FEM 2024-07-01-2025-06-30

Unikt dokument-id:

be3203c0-29e8-410a-94b1-3e442fc9de0d

Dokumentets fingeravtryck:

890175052ff2a6c117177c92a909192de767d49bf1055c8a63341354d6dcf92cbf59faf2160ad02276
6a1a3ffc49a095ff6761c3ff89b03d19d0e8c8cfd2df1d

Undertecknare



Bo Karlström

E-post: boleonka@gmail.com
Enhet: Chrome 139.0.7258.76 on iPhone iOS 18.6.2
(smartphone)
IP nummer: 83.253.77.238

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-17 14:32:54 UTC



Bengt Andersson

Ledamot
E-post: anderssonbengt42@gmail.com
Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 83.255.198.44

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-18 19:32:15 UTC



Eva Eklund

Ledamot
E-post: eklund.eva@hotmail.com
Enhet: Edge 141.0.3537.72 on Unknown Linux x86_64
(desktop)
IP nummer: 83.253.76.79

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-19 07:13:48 UTC



Agneta Bäckström

Ledamot
E-post: agnetabackstrom@icloud.com
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)
IP nummer: 83.253.67.104

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

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-19 11:31:46 UTC



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

Undertecknare

 Jan Svanbäck E-post: jan.svanback1959@gmail.com Enhet: Samsung Browser 28.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.253.69.210	Verifierad med BankID: Jan Ingemar Svanbäck (19590614****) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-22 06:27:52 UTC 
 Åsa Axell Revisor E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-22 15:58:17 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 95.199.196.42	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-10-17 11:50:32 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-10-22 15:58:17 UTC



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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åbacken 3FEM, org.nr. 716411-5631

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbacken 3FEM för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Åbacken 3FEM för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 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 försvärlig 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

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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: 5.150.xxx.xxx

2025-10-22 15:57:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: JYRHG-H33XM-IY348-N1Y5Z-49UR7-3D5V1

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.