

Brf Åbacken3FEM

Telefon:

E-post:

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Åbacken3FEM**  
716411-5631

Räkenskapsåret  
2021-07-01 – 2022-06-30

**Innehållsförteckning**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 6 |
| Balansräkning          | 7 |
| Noter                  | 9 |

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

## DAGORDNING

- a) Stämmans öppnande  
.....
- b) Fastställande av röstlängd  
.....
- c) Val av stämмоordförande  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet  
.....
- f) Val av rösträknare  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

Styrelsen för Brf Åbacken3FEM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

## 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 28 oktober 2021 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### Ordinarie styrelseledamöter

|                  |                 |      |
|------------------|-----------------|------|
| Ullacarin Wirén  | Ordförande      | 2022 |
| Bo Karlström     | Vice ordförande | 2023 |
| Agneta Bäckström | Sekreterare     | 2023 |
| Eva Eklund       | Ledamot         | 2022 |
| Bengt Andersson  | Ledamot         | 2023 |

#### Valda t.o.m. årsstämman

#### Styrelsesuppleanter

|                    |           |      |
|--------------------|-----------|------|
| Cathrine Törnqvist | Suppleant | 2022 |
| Sumreta Iljazovic  | Suppleant | 2022 |
| Gull-Britt Engholm | Suppleant | 2023 |

#### Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av Bo Karlström, Eva Eklund och Ullacarin Wirén, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 (10) st protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### Ordinarie revisorer

|           |               |      |
|-----------|---------------|------|
| Åsa Axell | BoRevision AB | 2022 |
|-----------|---------------|------|

#### Valda t.o.m. årsstämman

#### Valberedning

|                     |                 |      |
|---------------------|-----------------|------|
| Barbro Aidantausta  | Sammanställande | 2022 |
| Berit Andreasson    |                 | 2022 |
| Marianne Hermansson |                 | 2022 |

#### Valda t.o.m. årsstämman



## **Fastigheter**

### *Byggnader*

Byggnaderna uppfördes under år 1982 och är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. 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 snickarrum 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.

### *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

Bredbandsbolaget

Hisscentralen

KOBE

Örebro Kommun

IL-recycling AB

Axet Lås & Larm

Telge Energi AB

Infometric AB

ND Service

Telia/Telenor

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, mätdatainsamling för utdebitering av el och vatten

Trädgårdsskötsel

Porttelefon *Åx*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets resultat

Resultatet visar ett överskott på 300 944 kr före avsättning till yttre underhållsfond.

### Årsavgifter

Under året har avgiften höjts 2 %. Genomsnittlig årsavgift 708 kr per kvm exklusive el och vatten. Det finns också en planerad höjning med 2 % fr.o.m. 1 juli 2022.

Priset för el som debiteras tillsammans med årsavgiften är 1.50 kr per kWh och för varmvatten 80 kr/kubikmeter. Föreningen är momsregistrerad för debitering av el och varmvatten enligt individuell mätning.

### Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, beräkningen för avsättningen till underhållsfond beräknas på 30 år. En uppdatering av planen pågår men är ännu inte färdigställd. Det man redan nu vet är att den uppdaterade planen kommer medföra en ökning av avsättningen till yttre underhållsfond som i sin tur kommer ha effekter på årsavgifterna.

### 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 sk underhållsplan som ger vägledning i de beslut som fattas. Med detta som utgångspunkt beskrivs nedan vad som åtgärdats under året.

### Underhåll och reparationer

Under året har det mer omfattande underhållet varit utomhus. Under hösten har carporten målats om i en färgsättning överensstämmande med garaget. För att undvika fallolyckor vid isbildning, har marken mellan carport och garage jämnats ut, ny brunn för avrinning av vatten har installerats och ny asfalt lagts.

Ett fåtal reparationer har gjort under året. Det har framför allt gällt utrustningen i tvättstugorna.

### Övrigt

Styrelsen har beslutat om nytt förvaltningsavtal med Egeryds fastighetsförvaltning från 220701-240630. OVK besiktning har genomförts i mars. Mindre justeringar bör göras i ett fåtal lägenheter.

Årlig egenkontroll av brandskyddet har genomförts. Några anmärkningar noterades och har åtgärdats.

Styrelsen beslutade i maj om installation av tre laddboxar med totalt sex uttag. Laddboxarna är placerade inne i garaget, i carporten samt på utsidan av garaget.

Fyra nyhetsbrev har via mail och i brevlådor distribuerats till föreningens medlemmar.

Styrelsen har beslutat att undersöka förutsättningar och kostnader för installation solpaneler på taken.

Olika gemensamhetsaktiviteter har genomförts. Årligt återkommande julkalas i december och i augusti arrangerades föreningens 40-årsfest. Vi har även genomfört höst och vårstädning, samt en grillkväll i juni då vi även planterade sommarblommor.

## Medlemsinformation

### Medlemmar vid årets början

Under året avgående medlemmar  
Under året tillkommande medlemmar

2022-06-30

61  
0  
0

2021-06-30

61  
-4  
4 *ax*

**Medlemmar vid årets slut**

61

61

*Medlemmar*

Föreningen hade vid bokslutstillfället 61 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna. Under verksamhetsåret har 0 (3) 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](http://www.abacken3fem.se) 

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> | <b>2019/20</b> | <b>2018/19</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                   | 3 024          | 2 976          | 3 001          | 2 928          |
| Resultat efter finansiella poster | 301            | -578           | -267           | -248           |
| Balansomslutning                  | 29 838         | 30 113         | 29 539         | 30 556         |
| Likviditet                        | 176            | 140            | 103            | 116            |
| Soliditet                         | 11             | 10             | 12             | 12             |
| Lån per kvm bostadsyta            | 6 682          | 6 786          | 6 630          | 6 733          |
| Räntekostnad per kvm              | 74             | 59             | 71             | 65             |
| Årsavg per kvm                    | 708            | 694            | 694            | 674            |

Definition till nyckeltal:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortfristiga betalningsförmåga.

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

Notera att likviditeten beräknats som ovan trots att kortfristiga skulder numera innehåller samtliga rörliga lån och lån som förfaller under året

### Förändring av eget kapital

|                                        | <b>Inbetalda<br/>insatser</b> | <b>Underhålls-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2021-06-30</b>         | 1 271 982                     | 334 310                     | 1 892 872                      | -578 395                  |
| Avsättning UH-fond enl underhållsplan  |                               | 403 869                     | -403 869                       |                           |
| Ianspråkstagande UH-fond               |                               | -219 794                    | 219 794                        |                           |
| Balansering av föregående års resultat |                               |                             | -578 395                       | 578 395                   |
| Årets resultat                         |                               |                             |                                | <u>300 944</u>            |
| <b>Eget kapital 2022-06-30</b>         | <b>1 271 982</b>              | <b>518 385</b>              | <b>1 130 402</b>               | <b>300 944</b>            |

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst                      | 1 314 477        |
| avsättning UH-fond enl underhållsplan | -403 869         |
| ianspråkstagande UH-fond              | 219 794          |
| årets vinst                           | 300 944          |
|                                       | <b>1 431 346</b> |

disponeras så att  
i ny räkning överföres

1 431 346  
**1 431 346** *hne*

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021-07-01<br>-2022-06-30 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 3 023 570                 | 2 975 841                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>3 023 570</b>          | <b>2 975 841</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och Fastighetskostnader                    | 3   | -1 800 983                | -2 612 341                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -92 422                   | -165 120                  |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -35 473                   | -45 589                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6   | -509 404                  | -504 746                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 438 282</b>         | <b>-3 327 796</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>585 288</b>            | <b>-351 955</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 715                       | 1 415                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -285 059                  | -227 853                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-284 344</b>           | <b>-226 438</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>300 944</b>            | <b>-578 393</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>300 944</b>            | <b>-578 395</b>           |

*Åback*

## Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 6 | 27 700 854        | 28 160 180        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7 | 6 989             | 10 484            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>27 707 843</b> | <b>28 170 664</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**27 707 843**

**28 170 664**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                 |   | 60             | 0              |
| Övriga fordringar                            | 8 | 70 055         | 230 341        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 164 672        | 170 206        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>234 787</b> | <b>400 547</b> |

##### *Kassa och bank*

|                             |    |                  |                  |
|-----------------------------|----|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 10 | 1 895 451        | 1 541 492        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |    | <b>1 895 451</b> | <b>1 541 492</b> |

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 130 238**

**1 942 039**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**29 838 081**

**30 112 703** *U  
Axx*

## Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 271 982

1 271 982

Fond för yttre underhåll

518 385

334 310

**Summa bundet eget kapital**

**1 790 367**

**1 606 292**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 130 402

1 892 872

Årets resultat

300 944

-578 395

**Summa fritt eget kapital**

**1 431 346**

**1 314 477**

**Summa eget kapital**

**3 221 713**

**2 920 769**

#### Skulder

##### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

1 000 000

24 806 250

**Summa långfristiga skulder**

**1 000 000**

**24 806 250**

##### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

24 806 250

1 400 000

Leverantörsskulder

418 335

451 218

Aktuella skatteskulder

6 173

3 132

Övriga skulder

13

0

17 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

385 610

513 340

**Summa kortfristiga skulder**

**25 616 368**

**2 385 684**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**29 838 081**

**30 112 703** *u*

## 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. *ok*

## Not 2 Nettoomsättning

|                                | 2021-07-01<br>-2022-06-30 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Varmvatten, rörlig avgift      | 73 519                    | 75 752                    |
| Hysesint garage/p-plats momsfr | 105 000                   | 105 000                   |
| Årsavgifter bostäder           | 2 733 240                 | 2 679 564                 |
| El-avg rörlig momsfr           | 103 094                   | 106 355                   |
| Övernattningsslägenhet         | 8 352                     | 9 180                     |
| Påminnelseavg/inkassoavg       | 360                       | 0                         |
| Öresavrundning                 | 5                         | -10                       |
|                                | <b>3 023 570</b>          | <b>2 975 841</b>          |

## Not 3 Driftskostnader

|                                    | 2021-07-01<br>-2022-06-30 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Entrepredkostnad fastighetsskötsel | 45 297                    | 73 277                    |
| Fastighetsskötsel utöver avtal     | 28 771                    | 5 719                     |
| Hissbesiktning                     | 5 350                     | 5 270                     |
| Serviceavtal                       | 15 164                    | 12 915                    |
| Snöröjning och sandning            | 48 763                    | 42 389                    |
| Rep bostäder                       | 11 036                    | 62 246                    |
| Rep gemensamma utr                 | 94 007                    | 120 169                   |
| Rep hiss                           | 6 618                     | 7 833                     |
| Fastighetsel                       | 282 372                   | 205 622                   |
| Fjärrvärme                         | 388 524                   | 355 025                   |
| Vatten                             | 83 468                    | 81 397                    |
| Sophämtning                        | 113 261                   | 96 397                    |
| Fastighetsförsäkringar             | 64 662                    | 61 714                    |
| Fastighetsavgift/skatt             | 74 076                    | 71 192                    |
| Grundavtal                         | 178 818                   | 174 964                   |
| Underh gemensamma utr              | 219 794                   | 1 100 531                 |
| Kabel-TV                           | 60 880                    | 115 702                   |
| Hisstelefon/porttelefon            | 6 230                     | 5 630                     |
| Datakommunikation                  | 65 341                    | 11 520                    |
| Medlems-/föreningsavgift           | 8 551                     | 2 830                     |
|                                    | <b>1 800 983</b>          | <b>2 612 342</b>          |

u  
rak

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2021-07-01<br>-2022-06-30 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Övrigt                        | 18 189                    | 16 645                    |
| Förbrukningsinventarier       | 4 100                     | 78 559                    |
| Förbrukningsmaterial          | 3 925                     | 6 080                     |
| Kreditupplysning              | 0                         | 665                       |
| Kostnad individuell avläsning | 0                         | 11 507                    |
| Revisionsarvoden              | 13 125                    | 14 375                    |
| Övriga förvaltningskostnader  | 30 062                    | 30 404                    |
| Konsultarvoden                | 0                         | 3 719                     |
| Bankkostnader                 | 3 525                     | 3 166                     |
| Övriga externa tjänster       | 19 496                    | 0                         |
|                               | <b>92 422</b>             | <b>165 120</b>            |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                           | 2021-07-01<br>-2022-06-30 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode            | 32 039                    | 39 870                    |
| Arb.givaravg löner/ersätt | 3 434                     | 5 719                     |
|                           | <b>35 473</b>             | <b>45 589</b>             |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2021-07-01<br>-2022-06-30 | 2020-07-01<br>-2021-06-30 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 36 801 372                | 36 801 372                |
| Årets anskaffningar                             | 46 585                    |                           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>36 847 957</b>         | <b>36 801 372</b>         |
| Ingående avskrivningar                          | -8 641 192                | -8 139 941                |
| Årets avskrivningar                             | -505 911                  | -501 251                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 147 103</b>         | <b>-8 641 192</b>         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>27 700 854</b>         | <b>28 160 180</b>         |
| <b>Mark</b>                                     |                           |                           |
| Varav mark                                      | 12 572 822                | 12 572 822                |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 47 291 000                | 38 229 000                |
| Taxeringsvärden mark                            | 24 277 000                | 25 309 000                |
|                                                 | <b>71 568 000</b>         | <b>63 538 000</b>         |

*Handwritten signature*

**Not 7 Inventarier**

|                                                 | 2022-06-30      | 2021-06-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 423 133         | 423 133         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>423 133</b>  | <b>423 133</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -412 649        | -409 154        |
| Årets avskrivningar                             | -3 495          | -3 495          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-416 144</b> | <b>-412 649</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 989</b>    | <b>10 484</b>   |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                                | 2022-06-30    | 2021-06-30     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Skattekonto                    | 177           | 177            |
| Momsfordran                    | 23 293        | 1 014          |
| Fordringar hos leverantörer    | 0             | 229 150        |
| Fordran för bidrag laddstolpar | 46 585        | 0              |
|                                | <b>70 055</b> | <b>230 341</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2022-06-30     | 2021-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen ränteintäkt            | 0              | 704            |
| Förutbetalda försäkringspremier | 32 936         | 31 726         |
| Förutbetald avgift Tele 2       | 29 003         | 28 931         |
| Upplupna el-intäkter            | 33 782         | 34 704         |
| Upplupna vattenintäkter         | 24 954         | 24 424         |
| Förutbetald kostnad bredband    | 0              | 2 880          |
| Förutbet avg Bostadsrätterna    | 0              | 2 830          |
| Förutbetald förvaltningskostnad | 43 997         | 44 007         |
|                                 | <b>164 672</b> | <b>170 206</b> |

**Not 10 Kassa och Bank**

|                                  | 2022-06-30       | 2021-06-30       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Transaktionskonto Swedbank       | 1 415 848        | 1 057 910        |
| Transaktionskonto Swedbank       | 5 202            | 10 601           |
| Övriga särskilda bankkonton/SBAB | 474 401          | 472 982          |
|                                  | <b>1 895 451</b> | <b>1 541 493</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                | Räntesats<br>% | Räntan är<br>bunden t.o.m. | Lånebelopp<br>2022-06-30 | Lånebelopp<br>2021-06-30 |
|---------------------------|----------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea 3978 89 48197      | 0,97           | 2023-01-20                 | 12 406 250               | 12 406 250               |
| Nordea 3978 89 79491      | 0,82           | 2023-06-21                 | 12 400 000               | 12 800 000               |
| Nordea 3975 82 11706      | 1,15           | 2024-06-14                 | 1 000 000                | 1 000 000                |
|                           |                |                            | <b>25 806 250</b>        | <b>26 206 250</b>        |
| 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 23 806 250 kr.

Kortfristig skuld 24 806 250 kr

Långfristig skuld 1 000 000 kr

### Not 12 Ställda säkerheter

|                      | 2022-06-30        | 2021-06-30        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 200 000        | 28 200 000        |
|                      | <b>28 200 000</b> | <b>28 200 000</b> |

### Not 13 Övriga skulder

|                             | 2022-06-30 | 2021-06-30    |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Personalens källskatt       | 0          | 11 671        |
| Avräk lagstadgade soc avg   | 0          | 5 727         |
| Övriga kortfristiga skulder | 0          | 595           |
|                             | <b>0</b>   | <b>17 993</b> |

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                              | 2022-06-30     | 2021-06-30     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna avgiftsräntor       | 50 807         | 24 882         |
| Förutbetalda intäkter        | 236 025        | 240 931        |
| Upplupen fjärrvärmekostnad   | 15 936         | 4 937          |
| Upplupen elkostnad           | 32 863         | 14 345         |
| Upplupen sophämningskostnad  | 6 491          | 4 945          |
| Upplupet förvaltningskostnad | 6 613          |                |
| Upplupet arvode              | 33 439         | 1 433          |
| Upplupna sociala avgifter    | 3 436          |                |
| Upplupen reparation          | 0              | 4 818          |
| Upplupen underhållskostnad   | 0              | 217 050        |
|                              | <b>385 610</b> | <b>513 341</b> |

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Målning av garage och cykelförråd, byte av träfasad på cykelförråd samt jubileumsfest för att fira att föreningen fyller 40 år.



Örebro 2022- 10-04

  
Ullacarin Wirén  
Ordförande

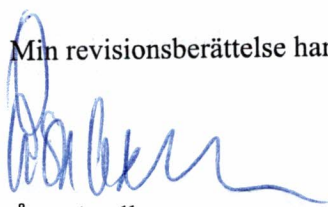
  
Bo Karlström  
Vice ordförande

  
Agneta Bäckström  
Sekreterare

  
Eva Eklund  
Ledamot

  
Bengt Andersson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022- 10-10

  
Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

## 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 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 10 oktober 2022



Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB