

Årsredovisning

för

Brf Åbacken3FEM

716411-5631

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

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.

Styrelsen för Brf Åbacken3FEM får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 3 November 2022 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ullacarin Wirén	Ordförande	2024
Bo Karlström	Vice ordförande	2023
Agneta Bäckström	Sekreterare	2023
Eva Eklund	Ledamot	2024
Bengt Andersson	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Cathrine Törnqvist	Suppleant	2024
Oscar Bodin	Suppleant	2024
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 (12) st protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Written Insurance .

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2023
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Barbro Aidantausta	Sammankallande	2023
Berit Andreasson		2023
Marianne Hermansson		2023

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 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.

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

KONE

Örebro Kommun

IL-recycling AB

Axet Lås & Larm

Telge Energi AB

Infometric AB

ND Service

Telia

OPIGO AB, EVCORE

QT-system AB

Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning

Kabel-TV, bredband, IP-telefoni

El, nätavgift och fjärrvärme

Datakommunikation

Hisservice och reparationer

Hissbesiktning

Vatten/avlopp, avfallshantering

Återvinning avfall

Nycklar

El

Avläsning, mätdatainsaml. för utdeb. el och vatten

Trädgårdsskötsel

Porttelefon

Laddstolpar

Motorvärmare och laddare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat

Resultatet visar ett överskott på 320 096 kr före avsättning till yttre underhållsfond.

Årsavgifter

Med anledning av det ekonomiska läget, i första hand höjda räntor, har ett omfattande arbete med föreningens ekonomi påbörjats under budgetårets senare del. Bundna lån med låga räntor, har ersatts med lån med rörliga 3 månaders räntor med betydligt högre räntesatser. Fördyrade kostnader för uppvärmning, renhållning och en osäker elmarknad bidrar också till höjda kostnader. Under året har avgiften höjts 2 %. Genomsnittlig årsavgift 722 kr per kvm exklusive el och vatten.

Höjningen med 2 % kommer inte att täcka de höjda kostnaderna inför nästa år.

Styrelsen inbjöd till ett föreningsmöte i juni. På mötet presenterades föreningens ekonomi inför 23-24 och de förväntade avgiftshöjningarna. Planerad höjning av avgifterna med 32% fr.o.m.1 juli 2023.

Föreningen är momsregistrerad för debitering av el och varmvatten enligt individuell mätning. Priset för el som debiteras tillsammans med avgiften höjdes 1 Juli 2022 till 3 kr per kWh. Ingen höjning av avgifterna för garage, carport och varmvatten, 80 kr/m³, har gjorts under 22-23.

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.

Under året har underhållsplanen uppdaterats. Med den nya planen som underlag har tak och hissar undersökts och bedömts vara i gott skick. Styrelsen har utifrån det ekonomiska läget fattat beslut att avvakta och skjuta på större reparationer och underhåll. Trots detta innebär den reviderade planen att underhållsavstämningen kommer öka med 400 tkr fr o m nästa år.

Underhåll och reparationer

Inget mer omfattande underhåll har gjort under året. Mindre reparationer i tvättstugor, cykelförråd och på dörrlås har utförts

Övrigt

Under året har fastigheten utsatts för ett flertal inbrott, både i lägenheter och i offentliga utrymmen. Inbrott i garaget medförde att en garageport fick bytas ut och en port repareras. Ett flertal cykelstölder har medfört att brytbleck har installerats i cykelförråden. Byte av låssystem för ytterdörrar och förråd planeras.

Årets stämma hölls den 3 november. Fyra nyhetsbrev har via mail och i brevlådor distribuerats till föreningens medlemmar

Olika gemensamhetsaktiviteter har genomförts.

Den största gemensamma aktiviteten under året var när föreningen i augusti firade sitt 40 årsjubileum. Festen firades i trädgården, var välbesökt och mycket uppskattad. Dessutom har vi haft årligt återkommande julkalas i december. Vi har även genomfört höst och vårstädning med utrensning av cyklar i cykelförråden. Året avslutades med grillkväll i juni då vi även planterade sommarblommor.

Medlemsinformation	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmar vid årets början	61	61
Under året avgående medlemmar	0	0
Under året tillkommande medlemmar	0	0
Medlemmar vid årets slut	61	61

Medlemmar

Föreningen hade vid bokslutstillfället 61 st medlemmar. Samtliga bostadsrätter var upplåtna. Under verksamhetsåret har 0 (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)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	3 168	3 024	2 976	3 001
Resultat efter finansiella poster	320	301	-578	-267
Balansomslutning	29 521	29 838	30 113	29 539
Likviditet	242	176	140	103
Soliditet	12	11	10	12
Lån per kvm bostadsyta	6 579	6 682	6 786	6 630
Räntekostnad per kvm	91	74	59	71
Årsavg per kvm	722	708	694	694

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-06-30	1 271 982	518 385	1 130 402	300 944
Avsättning UH-fond enl underhållsplan		448 000	-448 000	
Ianspråkstagande UH-fond		-138 187	138 187	
Balansering av föregående års resultat			300 944	-300 944
Årets resultat				<u>320 096</u>
Eget kapital 2023-06-30	1 271 982	828 198	1 121 533	320 096

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 431 346
avsättning UH-fond enl underhållsplan	-448 000
ianspråkstagande UH-fond	138 187
årets vinst	320 096
	1 441 629
disponeras så att i ny räkning överföres	1 441 629
	1 441 629

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 168 201	3 023 570
Övriga rörelseintäkter		11 377	0
Summa rörelseintäkter		3 179 578	3 023 570
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 820 886	-1 800 983
Övriga externa kostnader	4	-137 406	-92 422
Personalkostnader och arvoden	5	-41 523	-35 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-509 404	-509 404
Summa rörelsekostnader		-2 509 219	-2 438 282
Rörelseresultat		670 359	585 288
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 242	715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 504	-285 059
Summa finansiella poster		-350 262	-284 344
Resultat efter finansiella poster		320 097	300 944
Årets resultat		320 096	300 944

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 194 944	27 700 854
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 494	6 989
Summa materiella anläggningstillgångar		27 198 438	27 707 843
Summa anläggningstillgångar		27 198 438	27 707 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		43 528	60
Övriga fordringar	8	20 095	70 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	184 729	164 672
Summa kortfristiga fordringar		248 352	234 787
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 074 455	1 895 451
Summa kassa och bank		2 074 455	1 895 451
Summa omsättningstillgångar		2 322 807	2 130 238
SUMMA TILLGÅNGAR		29 521 245	29 838 081

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 271 982	1 271 982
Fond för yttre underhåll		828 198	518 385
Summa bundet eget kapital		2 100 180	1 790 367
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 121 533	1 130 402
Årets resultat		320 096	300 944
Summa fritt eget kapital		1 441 629	1 431 346
Summa eget kapital		3 541 809	3 221 713
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 406 250	24 806 250
Leverantörsskulder		149 931	418 335
Aktuella skatteskulder		5 711	6 173
Övriga skulder	13	27 080	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	390 464	385 610
Summa kortfristiga skulder		25 979 436	25 616 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 521 245	29 838 081

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Varmvatten, rörlig avgift	70 808	73 519
Hysesint garage/p-plats	105 000	105 000
Årsavgifter bostäder	2 787 899	2 733 240
El-avg rörlig momsfri	193 360	103 094
Övernattningsslägenhet	10 650	8 352
Påminnelseavg/inkassoavg	420	360
Öresavrundning		5
Elintäkt Laddstolpar	54	0
Öresutjämning	10	6
	3 168 201	3 023 576

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Entrepredkostnad fastighetskötsel	56 144	45 297
Fastighetskötsel utöver avtal	27 424	28 771
Hissbesiktning	5 789	5 350
Jourutryckning	3 206	0
Serviceavtal	16 751	15 164
Snöröjning och sandning	61 079	48 763
Rep bostäder	10 351	11 036
Rep gemensamma utr	80 826	94 007
Rep hiss	10 729	6 618
Fastighetsel	410 835	282 372
Fjärrvärme	369 527	388 524
Vatten	70 111	83 468
Sophämtning	112 978	113 261
Fastighetsförsäkringar	60 356	64 662
Fastighetsavgift/skatt	73 631	74 076
Grundavtal	175 988	178 818
Underh gemensamma utr	138 187	219 794
Kabel-TV	32 369	60 880
Hisstelefon/porttelefon	7 927	6 230
Datakommunikation	90 868	65 341
Medlems-/föreningsavgift	5 810	8 550
	1 820 886	1 800 982

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Övrigt	40 835	18 189
Förbrukningsinventarier	0	4 100
Förbrukningsmaterial	3 746	3 925
Revisionsarvoden	14 250	13 125
Övriga förvaltningskostnader	47 568	30 062
Bankkostnader	4 844	3 525
Övriga externa tjänster	26 163	19 496
	137 406	92 422

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Styrelsearvode	37 087	32 039
Arb.givaravg löner/ersätt	4 436	3 434
	41 523	35 473

Not 6 Byggnader och mark

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	36 847 957	36 801 372
Årets anskaffningar	0	46 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 847 957	36 847 957
Ingående avskrivningar	-9 147 103	-8 641 192
Årets avskrivningar	-505 911	-505 911
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 653 014	-9 147 103
Utgående redovisat värde	27 194 943	27 700 854
Mark		
Varav mark	12 572 822	12 572 822
Taxeringsvärden byggnader	47 291 000	47 291 000
Taxeringsvärden mark	24 277 000	24 277 000
	71 568 000	71 568 000

Not 7 Inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	423 133	423 133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	423 133	423 133
Ingående avskrivningar	-416 144	-412 649
Årets avskrivningar	-3 495	-3 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-419 639	-416 144
Utgående redovisat värde	3 494	6 989

Not 8 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	20 095	177
Momsfordran	0	23 293
Fordran för bidrag laddstolpar		46 585
	20 095	70 055

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	38 388	32 936
Förutbetald avgift Tele 2	29 339	29 003
Upplupna el-intäkter	47 131	33 782
Upplupna vattenintäkter	24 607	24 954
Förutbetald förvaltningskostnad	45 264	43 997
	184 729	164 672

Not 10 Kassa och Bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Swedbank	1 587 926	1 415 848
Transaktionskonto Swedbank	2 196	5 202
Övriga särskilda bankkonton/SBAB	477 567	474 401
Företagskonto Swich	6 766	0
	2 074 455	1 895 451

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Nordea 3978 89 48197	3,99	2023-07-20	12 406 250	12 406 250
Nordea 3978 89 79491	4,33	2023-09-21	12 000 000	12 400 000
Nordea 3975 82 11706	4,2	2023-09-14	1 000 000	1 000 000
			25 406 250	25 806 250
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 23 406 250 kr.

Kortfristig skuld 25 406 250 kr
Långfristig skuld 0 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	28 200 000	28 200 000
	28 200 000	28 200 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Personalens källskatt	10 827	0
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	4 124	0
Övriga kortfristiga skulder	483	0
Övriga skulder Naturvårdverket återbetalas	11 646	0
	27 080	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna avgiftsräntor	115 418	50 807
Förutbetalda intäkter	265 346	236 025
Upplupen fjärrvärmekostnad	0	15 936
Upplupen elkostnad	3 560	32 863
Upplupen sophämtningskostnad	1 788	6 491
Upplupet förvaltningskostnad	2 325	6 613
Upplupet arvode	2 027	33 439
Upplupna sociala avgifter	0	3 436
	390 464	385 610

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