

# Årsredovisning

för

## Brf Åbrodden

769627-2058

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Åbrodden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åbrodden är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket 2013-11-22. Föreningen äger fastigheten Örebro Åbrodden 2 i Örebro kommun med adresserna Karlsdalsallén 38-40 och Peppargatan 46-48. Fastigheten är byggd som ett totalentreprenad av Helix Fastighetsutveckling och påbörjades 2015.

Byggnaderna som består av 55 lägenheter och 3 lokaler färdigställdes 2016.

Föreningen förfogar över 41 parkeringsplatser, 10 av dessa är under tak, 31 av dessa är öppna platser utomhus varav 3 med laddboxar för elbilar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-21.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst noll och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### **Ordinarie**

##### **styrelseledamöter**

Lennart Andersson	Ordförande	<b>Valda t.o.m. årsstämman</b> 2024
Jonas Gustafsson	Ekonomiansvarig	2025
Aron Resebo	Styrelseledamot	2024
Pernilla Salomonsson	Sekreterare	2024

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 11 (7) st protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet efter stämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

#### **Ordinarie revisorer**

Åsa Axell	BoRevision AB	<b>Valda t.o.m. årsstämman</b> 2024
-----------	---------------	--

#### **Valberedning**

Styrelsen		<b>Vald t.o.m. årsstämman</b> 2024
-----------	--	---------------------------------------

## **Fastigheter**

### Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus i 4-6 våningar som upplåts med bostadsrätt. I fastighetens bottenplan finns 3 st affärslokaler.

Den totala boytan är för bostäderna 3953 kvm. Ytan för lokaler utgörs av 209 kvadratmeter

### Lägenhetsfördelning:

3st 1 rum och kök  
30st 2 rum och kök  
16 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök  
3 st affärslokaler

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetens underhåll beräknas med hjälp av den underhållsplan som upprättats.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning  
E.on  
Telia  
Ragn-Sells  
Örebro Kommun  
Ute mark & miljö  
Hisscentralen Närke AB

Ekonomisk förvaltning, Fastighetskötsel  
El och fjärrvärme  
Kabel-TV och Bredband  
Sophantering och återvinning  
Vatten/avlopp, avfallshantering  
Yttre skötsel  
Serviceavtal hissar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Resultat

Resultatet före avsättning till Underhållsfond ger en förlust på 597 674 kr för året. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### Årsavgifter

Avgifterna höjs med 15% i Januari 2024. Snittavgiften är 595 kr /kvadratmeter.

Årsavgifter för lokalyror har under 2023 ökat med 35%. Ökningen beror på att det tidigare år har aviserats ett för lågt belopp och att man under 2023 justerat för detta samt indexökning.

Parkeringsavgifterna har under året höjts från 333 kr till 500 kr (utan tak) och från 666 kr till 800 kr (under tak).

### Årets reparationer och underhåll

Under året har reparationer för vattenskada samt reparation entrédörr utförts.

### Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2052. Avsättningen till underhållsfonden för 2023 är 175 000 kr. Byte av avsättning till att följa en 30-årig plan (fg år tillämpades en 10-årig plan) vilket känns som mer rättvisande.

### Övrigt

Under året har två lån omsatts, ett med en ränte ökning från 0,74% till 4,51%. Ett lån med fortsatt rörligt till 4,51% ränta.

<b>Medlemsinformation</b>	2023	2022
<b>Medlemmar vid årets början</b>	91	91
Under året avgående medlemmar	-12	-12
Under året tillkommande medlemmar	10	12
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	89	91

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 st (12) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1000 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 840	2 746	2 680	2 655
Resultat efter finansiella poster	-598	-83	78	-30
Soliditet (%)	71	71	71	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	582	572	566
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 368	9 581	9 692	9 926
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)TOA	8 902	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	103	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Uppllysning vid förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnader är en bidragande faktor till minusresultatet. Förlusten påverkar föreningens kassaflöde och därmed förmågan att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En höjning av årsavgifterna med 15% har skett from 2024-01-01.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Eget kapital 2021-12-31	94 100 000	1 364 869	-1 912 713	-83 214	<b>93 468 942</b>
			-83 214	83 214	<b>0</b>
Avsättning underhållsfond Ianspråktag. underhållsfond		175 000	-175 000		<b>0</b>
		-14 353	14 353		<b>0</b>
Årets resultat				-597 674	<b>-597 674</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>94 100 000</b>	<b>1 525 516</b>	<b>-2 156 574</b>	<b>-597 674</b>	<b>92 871 268</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 995 926
årets avsättning UH-fond	-175 000
årets uttag ur UH-fond	14 353
årets förlust	-597 674
	<b>-2 754 247</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 754 247
	<b>-2 754 247</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 840 049	2 745 504
Övriga rörelseintäkter	3	22 945	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 862 994</b>	<b>2 745 504</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 524 566	-1 333 400
Övriga externa kostnader	5	-44 587	-54 139
Personalkostnader och arvoden	6	-67 680	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 046 721	-1 039 121
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 683 553</b>	<b>-2 459 515</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>179 440</b>	<b>285 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 145	-369 203
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-777 114</b>	<b>-369 203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-597 674</b>	<b>-83 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-597 674</b>	<b>-83 214</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	128 749 950	129 758 670
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 749 950</b>	<b>129 758 670</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 749 950</b>	<b>129 758 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		260	4 481
Övriga fordringar	8	10 281	54 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 520	119 266
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>142 061</b>	<b>178 696</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 845 984	1 874 401
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 845 984</b>	<b>1 874 401</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 988 045</b>	<b>2 053 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 737 994</b>	<b>131 811 768</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 100 000	94 100 000
Fond för yttre underhåll		1 525 516	1 364 869
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>95 625 516</b>	<b>95 464 869</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 156 574	-1 912 713
Årets resultat		-597 674	-83 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 754 247</b>	<b>-1 995 927</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92 871 268</b>	<b>93 468 942</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	0	13 161 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>13 161 435</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	37 035 373	24 712 114
Leverantörsskulder		266 356	13 799
Aktuella skatteskulder		29 780	29 370
Övriga skulder	13	0	3 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	535 217	422 123
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 866 726</b>	<b>25 181 391</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 737 994</b>	<b>131 811 768</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-597 674	-83 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 046 721	1 039 121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>449 047</b>	<b>955 907</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		36 635	-61 715
Förändring av kortfristiga skulder		362 076	-187 359
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>847 758</b>	<b>706 833</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-38 000	-38 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-38 000</b>	<b>-38 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-838 176	-438 176
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-838 176</b>	<b>-438 176</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-28 418</b>	<b>230 657</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	10		
Likvida medel vid årets början		1 874 402	1 643 745
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 845 984</b>	<b>1 874 402</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning Årsredovisning mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med den underhållsplan som upprättats.

#### Anläggningstillgångar

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

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

#### Fordringar

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

#### Övrigt

##### Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

##### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	198 637	204 917
Årsavgifter bostäder	2 352 352	2 300 526
Hysesintäkter lokaler momspl	249 105	184 488
Hyses-/avg.bortfall parkering	0	-6 330
Hi3G Antennplats	34 836	78 565
Påminnelseavg/inkassoavg	2 440	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	2 676	0
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	-16 662
	<b>2 840 046</b>	<b>2 745 504</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	120	0
Elstöd	22 825	0
	<b>22 945</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 990	34 404
Hissbesiktning	6 298	15 520
Serviceavtal	30 596	0
Snöröjning och sandning	60 663	36 419
Rep bostäder	10 506	38 129
Rep gemensamma utr	171 407	17 333
Rep hiss	814	15 886
Fastighetsel	95 049	131 796
Fjärrvärme	357 584	312 744
Vatten	139 829	115 447
Sophämtning	117 915	88 105
Fastighetsförsäkringar	36 755	34 947
Fastighetsavgift/skatt	14 890	14 890
Grundavtal	195 257	186 439
Övriga förvaltningskostnader	70 422	87 581
Datakommunikation	173 553	116 279
Övrigt *	800	1 746
Underh gemensamma utr	14 353	79 940
Fast telefoni	1 885	4 224
Jourutryckning CSG	0	1 571
	<b>1 524 566</b>	<b>1 333 400</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	192	0
Kreditupplysning	0	1 188
Ersättningar till revisor	14 500	12 622
Bankkostnader	4 472	3 914
Kabel-TV	0	36 415
Övriga externa tjänster	24 988	0
Övriga kostnader	-20	0
Tele	455	0
	<b>44 587</b>	<b>54 139</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	51 500	25 000
	<b>51 500</b>	<b>25 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 180	7 855
	<b>16 180</b>	<b>7 855</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>67 680</b>	<b>32 855</b>

## Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	136 063 740	136 025 740
Årets anskaffningar markanläggning	38 000	38 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 101 740</b>	<b>136 063 740</b>
Ingående avskrivningar	-6 305 070	-5 265 949
Årets avskrivningar	-1 016 667	-1 016 667
Årets avskrivning markanläggning	-30 054	-22 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 351 791</b>	<b>-6 305 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>128 749 949</b>	<b>129 758 670</b>
<b>Markvärde</b>		
Varav mark	13 621 000	13 621 000
Taxeringsvärden byggnader	85 213 000	85 213 000
Taxeringsvärden mark	26 276 000	26 276 000
	<b>111 489 000</b>	<b>111 489 000</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	596	3 790
Momsfordran	9 685	13 159
Övriga kortfristiga fordringar	0	38 000
	<b>10 281</b>	<b>54 949</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald datakommunikation	48 601	37 834
Förutbetald Fastighetsförsäkring	32 766	30 202
Förutbetald sophämtning	0	2 922
Förutbetald förvaltningskostnad	50 153	48 308
	<b>131 520</b>	<b>119 266</b>

### Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	1 845 984	1 874 401
	<b>1 845 984</b>	<b>1 874 401</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea, 397583 83019	4,56	2024-11-18	12 193 938	12 733 026
Nordea, 397889 49371	0,99	2024-11-20	13 161 435	13 300 523
Nordea, 397583 82950	4,56	2024-11-15	11 680 000	11 840 000
			<b>37 035 373</b>	<b>37 873 549</b>

Amorteringar 2024 enligt avtal 838 176

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 32 844 493 kr.

Kortfristig skuld 37 035 373 kr

Långfristig skuld 0 kr

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	67 500 000 <b>67 500 000</b>	67 500 000 <b>67 500 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga kortfristiga skulder	0 <b>0</b>	3 985 <b>3 985</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna löner	52 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 495	0
Upplupna räntekostnader	152 070	66 998
Förutbetalda intäkter	206 639	153 223
Upplupna kostnader	107 513	201 902
	<b>535 217</b>	<b>422 123</b>

Örebro 2024-

Lennart Lennartsson  
Ordförande

Pernilla Salomonsson  
Sekreterare

Jonas Gustafsson  
Ekonomiansvarig

Aron Resebo  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR Brf Åbrodden 230101-231231

Unikt dokument-id:

4507f64c-949c-48f4-a815-6e54a1415c72

Dokumentets fingeravtryck:

0ea1ec31470be24ff3f568299e3cfe04d0ef2d6876353368e4a48b913e70051c43b0ee8aa600c700d2f942  
173f41d42dc3e38c227d7ad3cbf2dd6ccef3c897a7

## Undertecknare

 <p><b>Aron Resebo</b> Brf Åbrodden</p> <p>E-post: aron@strongcapital.se Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone) IP nummer: 90.230.193.65</p>	<p>Signerad med BankID: ARON RESEBO (19880602****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-21 07:20:48 UTC</p> 
 <p><b>Pernilla Salomonsson</b></p> <p>E-post: pernilla.salomonsson@randstad.se Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 147.161.188.103</p>	<p>Signerad med BankID: PERNILLA SALOMONSSON (19721121****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-21 16:57:24 UTC</p> 
 <p><b>Jonas Gustafsson</b> Brf Åbrodden</p> <p>E-post: jonas84@gmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.233.190.38</p>	<p>Signerad med BankID: JONAS GUSTAFSSON (19840407****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-21 19:01:58 UTC</p> 
 <p><b>Lennart Andersson</b> Brf Åbrodden</p> <p>E-post: lennart.kg.andersson@outlook.com Enhet: Firefox 126.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.153.113.129</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-27 12:13:13 UTC</p> 



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

## Undertecknare



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se  
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 4.245.118.122

Signerad med BankID: Åsa Katarina  
Cronvall Axell (19700718\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-05-29 07:32:25 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-05-29 07:32:25 UTC**



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

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Åbrodden, org.nr. 769627-2058

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Åbrodden för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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. Risker 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 Åbrodden för år 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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: 4.245.xxx.xxx

2024-05-29 07:28:35 UTC



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 tidsstämplat 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>