

# Årsredovisning 2023

Brf Ågården

717600-2603



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ågården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1941-09-10.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 53:12 på adressen Svartbäcksgatan 39 i Uppsala. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 435 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Åsa Dunér	Ordförande
Claes-Göran Wahlberg	Styrelseledamot
Karin Magnusson	Styrelseledamot
Lars-Ove Törnkvist	Styrelseledamot
Britt-Marie Broström	Suppleant
Lars Göran Nilsson	Suppleant
Jenny Collner	Suppleant

### Valberedning

Lena Wickman  
Regina Österberg

### Firmateckning

Styrelsen eller av två ledamöter i förening

### Revisorer

Niklas Feiff	Revisor	Feiff Revision
Stig Pettersson	Internrevisor	Suppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-04 samt extra stämma har hållits 2023-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

#### Tidigare utförda ombyggnader och underhållsåtgärder

1990	Stam- och el-renovering
1990	Renovering av balkonger, tak och fasad
1990	Ombyggnad av vind till två lägenheter
2004	Renovering av värmeväxlare
2004	Byte av plattor i valvet
2005	Målning av fönster och balkonger mot ån
2005	Byte av motorvärmare
2006	Byte av två ytterdörrar baksidan
2006	Byte av dräneringspump
2007	Byte av stora tvättmaskinen
2007	Brandsläckare på varje våningsplan
2008	Nytt skärmtak till ytterdörr baksidan
2009	Byte av lägenhetsdörr våning 1-4
2011	Byte avfuktare/fläkt i torkrum
2013	Byte av tvättmaskin
2015	Målning av källargolv samt valv till gården
2015	Tätning av 5 rökgångar
2016	Nya tätningslistor i fönster och balkongdörrar
2017	Byte av fjärrvärmecentralen
2017	Installation LED-belysning i trapphuset
2017	Målning av fjärrvärmecentralrum
2018	Utrustning för laddning av elhybrider på 4 parkeringsplatser
2018	Byte av dräneringspump
2019	Målning av fönster och balkongdörrar
2019	Nya dagvattenledningar på gården etapp 1
2020	Målning av plåt på taket
2021	Nya dagvattenledningar på gården etapp 2
2022	Nya dagvattenledningar på gården etapp 3
2023	Lagning av vägg och målning i tvättstuga

### Planerade underhåll

Inget planerat underhåll.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo i Uppsala AB
Fjärrvärme och el	Vattenfall
Förpackningar och returpapper	Returpappercentralen i Uppsala AB
Service av fjärrvärmeanläggning	Vattenfall
Service av hiss	Uppsala lyftservice/ITK AB
Snöröjning och halkbekämpning	Svensk Markservice AB
Vatten/avlopp och sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB
Nyckelhantering	Trygghetsprodukter AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Månadsavgiften höjdes med 5% per 23-01-01

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 035 228	988 176	964 596	927 804
Resultat efter fin. poster	104 940	64 190	-221 165	-278 012
Soliditet (%)	42	40	39	40
Kassalikviditet %	149	120	98	149
Yttre fond	448 396	361 771	589 075	875 553
Taxeringsvärde	32 346 000	32 346 000	23 924 000	23 924 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	691	659	765	746
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,6	95,5	96,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 189	3 313	4 093	4 241
Skuldsättning per kvm totalyta	3 189	3 313	4 093	4 241
Sparande per kvm totalyta	233	189	228	229
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	168	164	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	223	232	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	0,95	0,95	0,96
Räntekänslighet (%)	4,61	5,03	5,35	5,68

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	150 425	-	-	150 425
Upplåtelseavgifter	2 029 575	-	-	2 029 575
Fond, yttre underhåll	361 771	-	86 625	448 396
Balanserat resultat	730 124	64 190	-86 625	707 689
Årets resultat	64 190	-64 190	104 940	104 940
<b>Eget kapital</b>	<b>3 336 085</b>	<b>0</b>	<b>104 940</b>	<b>3 441 025</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	707 689
Årets resultat	104 940
<b>Totalt</b>	<b>812 629</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	97 038
Att från yttre fond i anspråk ta	-33 549
Balanseras i ny räkning	749 140
	<b>812 629</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 035 228	988 176
Övriga rörelseintäkter		7 998	4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 043 226</b>	<b>988 180</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-613 063	-624 963
Övriga externa kostnader	8	-79 535	-62 061
Personalkostnader	9	-8 124	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 260	-196 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-896 982</b>	<b>-883 284</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>146 244</b>	<b>104 896</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 833	5 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-44 137	-45 828
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 304</b>	<b>-40 706</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>104 940</b>	<b>64 190</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>104 940</b>	<b>64 190</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	7 581 572	7 761 584
Maskiner och inventarier	12	56 885	73 133
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 638 457</b>	<b>7 834 717</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 641 257</b>	<b>7 837 517</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 956	0
Övriga fordringar	14	10 848	10 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	76 210	73 266
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>89 014</b>	<b>83 922</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		511 922	390 359
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>511 922</b>	<b>390 359</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>600 936</b>	<b>474 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 242 194</b>	<b>8 311 798</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 180 000	2 180 000
Fond för yttre underhåll		448 396	361 771
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 628 396</b>	<b>2 541 771</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		707 689	730 124
Årets resultat		104 940	64 190
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>812 629</b>	<b>794 314</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 441 025</b>	<b>3 336 085</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 397 250	4 575 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 397 250</b>	<b>4 575 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		178 300	178 300
Leverantörsskulder		49 060	54 127
Skatteskulder		27 540	15 603
Övriga kortfristiga skulder		3 224	4 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	145 795	147 217
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>403 919</b>	<b>400 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 242 194</b>	<b>8 311 798</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	390 359	287 400
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>104 940</b>	<b>64 190</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	196 260	196 260
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>301 200</b>	<b>260 450</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 092	-139
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 755	20 948
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>299 863</b>	<b>281 259</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-178 300	-178 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-178 300</b>	<b>-178 300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>121 563</b>	<b>102 959</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>511 922</b>	<b>390 359</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ågården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 2 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

#### NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	988 428	941 376
Hysesintäkter, p-platser	43 200	43 200
Övriga intäkter	11 598	3 604
<b>Summa</b>	<b>1 043 226</b>	<b>988 180</b>

#### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	10 373	3 952
Besiktning och service	5 630	14 410
Trädgårdsarbete	298	449
Snöskottning	15 833	20 203
Övrigt	0	37 500
<b>Summa</b>	<b>32 134</b>	<b>76 514</b>

#### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7 726	23 826
Tvättstuga	3 300	0
Källarutrymmen	7 565	0
Dörrar och lås/porttele	220	0
Hissar	16 312	0
Fönster	806	0
Temp. rep und eller projekt	2 480	0
<b>Summa</b>	<b>38 409</b>	<b>23 826</b>

#### NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	29 900	0
Hissar	3 649	0
<b>Summa</b>	<b>33 549</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	33 041	48 053
Uppvärmning	241 377	234 742
Vatten	45 483	49 816
Sophämtning	47 706	48 239
<b>Summa</b>	<b>367 607</b>	<b>380 850</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Planerade underhåll (används ej)	0	10 413
Fastighetsförsäkringar	33 693	31 950
Kabel-TV	3 519	12 793
Bredband	7 485	27 699
Bredband/Kabeltv	33 030	0
Övrigt	1 875	0
Fastighetsskatt	61 762	60 918
<b>Summa</b>	<b>141 364</b>	<b>143 773</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	4 295	1 045
Övriga förvaltningskostnader	18 005	8 777
Revisionsarvoden	19 875	16 875
Ekonomisk förvaltning	37 360	35 364
<b>Summa</b>	<b>79 535</b>	<b>62 061</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	6 993	0
Sociala avgifter	1 131	0
<b>Summa</b>	<b>8 124</b>	<b>0</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	44 137	45 828
<b>Summa</b>	<b>44 137</b>	<b>45 828</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	12 319 894	12 319 894
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>12 319 894</b>	<b>12 319 894</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 558 310	-4 378 298
Årets avskrivning	-180 012	-180 012
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 738 322</b>	<b>-4 558 310</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 581 572</b>	<b>7 761 584</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 000</i>	<i>75 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	19 146 000	19 146 000
Taxeringsvärde mark	13 200 000	13 200 000
<b>Summa</b>	<b>32 346 000</b>	<b>32 346 000</b>

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	188 563	188 563
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>188 563</b>	<b>188 563</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-115 430	-99 182
Avskrivningar	-16 248	-16 248
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-131 678</b>	<b>-115 430</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>56 885</b>	<b>73 133</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>



NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 848	10 656
<b>Summa</b>	<b>10 848</b>	<b>10 656</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 239	15 041
Försäkringspremier	36 122	33 693
Kabel-TV	0	3 519
Vatten	5 147	4 188
Bredband	0	7 485
Förvaltning	9 702	9 340
<b>Summa</b>	<b>76 210</b>	<b>73 266</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2025-04-08	0,95 %	4 575 550	4 753 850
<b>Summa</b>			<b>4 575 550</b>	<b>4 753 850</b>
Varav kortfristig del			178 300	178 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 684 050 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	8 416	14 932
Uppvärmning	36 950	35 585
Utgiftsräntor	10 041	10 431
Förutbetalda avgifter/hyror	90 388	86 269
<b>Summa</b>	<b>145 795</b>	<b>147 217</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 422 500	11 422 500

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Åsa Dunér  
Ordförande

---

Claes-Göran Wahlberg

---

Karin Magnusson

---

Lars-Ove Törnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Niklas Feiff, Feiff Revision AB  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.03.2024 13:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 13.03.2024 13:29

DOCUMENT ID:

BkG1m2zkCT

ENVELOPE ID:

Byg0fnG1C6-BkG1m2zkCT

DOCUMENT NAME:

Brf Ågården, 717600-2603 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES-GÖRAN WAHLBERG goeran.wahlberg@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 13:44 13.03.2024 13:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/08/10) IP: 83.255.118.229
2. ÅSA DUNÉR asa.duner@hotmail.com	Signed Authenticated	13.03.2024 15:35 13.03.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/06/12) IP: 83.185.38.210
3. Lars-Ove Törnkvist lotornkvist@hotmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 09:46 13.03.2024 16:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/30) IP: 83.255.118.224
4. KARIN MAGNUSSON karinmagnusson3@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 13:17 15.03.2024 13:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/01/20) IP: 192.176.216.23
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	15.03.2024 13:44 15.03.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ågården  
Org.nr 717600-2603

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ågården för räkenskapsåret 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 2023-12-31 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 för föreningen.

### *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 de 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. De 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ågården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionsssed 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 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.

Uppsala den dagen som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.03.2024 13:43


SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 13.03.2024 13:29

DOCUMENT ID:  
ryly73M106

ENVELOPE ID:  
BJRfHMy0T-ryly73M106

DOCUMENT NAME:  
Brf Ågården Revisionsberättelse 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	15.03.2024 13:43 15.03.2024 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed