

Årsredovisning 2025

Brf Ågården

717600-2603



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ågården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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 sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svartbäcken 53:12	1942	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1990.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 205 kvm och 4 bostadsrättslokaler om 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Regina Österberg, Lena Wickman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2004** ● Byte av plattor i valvet
- 2005** ● Byte av motorvärmare
- 2006** ● Två st ytterdörrar baksidan
- 2007** ● Byte av stora tvättmaskinen
Brandsläckare på varje våningsplan
- 2008** ● Nytt skärmtak ytterdörren baksidan
- 2009** ● Byte av lägenhetsdörrar våning 1-4
- 2011** ● Byte avfuktare/fläkt torkrum
- 2013** ● Byte av tvättmaskin
- 2015** ● Målning av källargolv samt valt till gården
Tätning av 4 rökgångar, upptagning av hål i lgh
- 2016** ● Nya tätningslister i fönster och balkongdörrar
- 2017** ● Byte av
Installerat LED-belysning i trapphuset
Målning av fjärrvärmecentralrum
- 2018** ● Utrustning för laddning av elhybrider på 4 parkeringsplatser
Byte av dräneringspump
- 2019** ● Nya dagvattenledningar på gården etapp 1
Målning av fönster och balkongdörrar
- 2020** ● Nya dagvattenledningar på gården etapp 2 och målning av plåt på taket
- 2021** ● Nya dagvattenledningar på gården etapp 2
- 2022** ● Nya dagvattenledningar på gården etapp 3
- 2024** ● Åtgärder för ökad brandsäkerhet genomförda
- 2025** ● Toalett på källarplan

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 AB
Snöröjning och halkbekämpning	Svensk Markservice AB
Vatten/avlopp och sophämtning	Uppsala Vatten och Avfall AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 117 384	1 084 803	1 035 228	988 176
Resultat efter fin. poster	-4 798	102 571	104 940	64 190
Soliditet (%)	43	43	42	40
Kassalikviditet %	-	-	149	119
Yttre fond	833 620	511 885	448 396	361 771
Taxeringsvärde	32 353 000	32 346 000	32 346 000	32 346 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	723	689	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	95,7	94,7	95,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 940	3 064	3 189	3 313
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 940	3 064	3 189	3 313
Sparande / kvm totalyta, kr	159	208	233	189
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	25	23	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	193	191	168	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	42	32	35
Energikostnad / kvm totalyta, kr	267	258	223	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	0,95	0,95	0,95
Räntekänslighet (%)	3,95	4,24	4,63	5,05

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Förlusten har uppkommit genom att avskrivningarna blev högre till följd till följd införande av K3 under året. Den får anses vara av tillfällig natur.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	150 425	-	-	150 425
Upplåtelseavgifter	2 029 575	-	-	2 029 575
Fond, yttre underhåll	511 885	-	321 735	833 620
Balanserat resultat	749 140	102 571	-321 735	529 976
Årets resultat	102 571	-102 571	-4 798	-4 798
Eget kapital	3 543 596	0	-4 798	3 538 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	529 976
Årets resultat	-4 798
Totalt	525 178

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	321 735
Balanseras i ny räkning	203 443
	525 178

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 117 384	1 084 803
Övriga rörelseintäkter	3	-3	0
Summa rörelseintäkter		1 117 381	1 084 803
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-659 908	-651 505
Övriga externa kostnader	8	-107 934	-88 633
Personalkostnader	9	-8 129	-8 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 196	-196 260
Summa rörelsekostnader		-1 009 166	-944 532
RÖRELSERESULTAT		108 215	140 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 928	5 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-115 941	-42 705
Summa finansiella poster		-113 013	-37 700
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 798	102 571
ÅRETS RESULTAT		-4 798	102 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	7 184 612	7 401 560
Maskiner och inventarier	12	24 389	40 637
Summa materiella anläggningstillgångar		7 209 001	7 442 197
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 211 801	7 444 997
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 016	2 135
Övriga fordringar	14	150 756	251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 087	74 780
Summa kortfristiga fordringar		228 859	77 166
Kassa och bank			
Kassa och bank		622 187	647 382
Summa kassa och bank		622 187	647 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		851 046	724 548
SUMMA TILLGÅNGAR		8 062 847	8 169 545

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 180 000	2 180 000
Fond för yttre underhåll		833 620	511 885
Summa bundet eget kapital		3 013 620	2 691 885
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		529 976	749 140
Årets resultat		-4 798	102 571
Summa fritt eget kapital		525 178	851 711
SUMMA EGET KAPITAL		3 538 798	3 543 596
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 040 650	0
Summa långfristiga skulder		4 040 650	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	178 300	4 397 250
Leverantörsskulder		127 145	66 908
Skatteskulder		1 983	13 687
Övriga kortfristiga skulder		3 742	3 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	172 229	144 875
Summa kortfristiga skulder		483 399	4 625 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 062 847	8 169 545

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 215	140 271
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	233 196	196 260
	341 411	336 531
Erhållen ränta	2 928	5 005
Erlagd ränta	-93 609	-43 098
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	250 730	298 438
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-151 693	11 848
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 068	3 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 105	313 759
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-178 300	-178 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-178 300	-178 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	-25 195	135 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	647 382	511 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	622 187	647 382

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ågården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Stomme och grund	1,50 %
Yttertak	1,99 %
Fasader	1,50 %
Balkonger	1,99 %
Fönster	3,99 %
Stamledningar VA	1,99 %
Stamledningar Värme	1,99 %
El	1,99 %
Hissar	3,99 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	827 376	998 756
Årsavgifter, lokaler	241 644	39 100
Hysesintäkter, p-platser	43 200	43 200
El	3 600	3 600
Övriga intäkter	1 564	147
Summa	1 117 384	1 084 803

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-3	0
Summa	-3	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	4 220	0
Städning	11 868	12 259
Besiktning och service	6 425	1 288
Brandskydd	8 603	18 447
Hiss serviceavtal	6 350	4 714
Trädgårdsarbete	0	4 753
Snöskottning	13 342	21 306
Summa	50 808	62 767

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	0	1 488
Dörrar och lås/porttele	5 428	9 663
VA	44 822	5 464
Hissar	0	16 487
Fönster	750	0
Balkonger	0	750
Summa	51 000	33 852

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	39 353	35 515
Uppvärmning	276 999	273 829
Vatten	67 412	60 549
Sophämtning	24 352	38 180
Summa	408 116	408 073

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 291	36 122
Bredband/Kabeltv	46 256	45 716
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	64 562	63 100
Summa	149 984	146 813

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	18 526	25 105
Förbrukningsinventarier	7 152	0
Förbrukningsmaterial	9 916	470
Revisionsarvoden	32 084	24 250
Ekonomisk förvaltning	40 256	38 808
Summa	107 934	88 633

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	6 993	6 993
Sociala avgifter	1 136	1 141
Summa	8 129	8 134

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	115 543	42 439
Övriga räntekostnader	398	266
Summa	115 941	42 705

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 319 894	12 319 894
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 319 894	12 319 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 918 334	-4 738 322
Årets avskrivning	-216 948	-180 012
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 135 282	-4 918 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 184 612	7 401 560
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 000</i>	<i>75 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 981 000	19 146 000
Taxeringsvärde mark	11 372 000	13 200 000
Summa	32 353 000	32 346 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 563	188 563
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 563	188 563
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-147 926	-131 678
Årets avskrivning	-16 248	-16 248
Utgående ackumulerad avskrivning	-164 174	-147 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 389	40 637

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	64	251
Övriga fordringar	78 692	0
Övriga kortfristiga fordr	72 000	0
Summa	150 756	251

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 421	27 425
Försäkringspremier	38 027	37 291
Förvaltning	11 639	10 064
Summa	70 087	74 780

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2030-03-20	3,38 %	4 218 950	4 397 250
Summa			4 218 950	4 397 250
Varav kortfristig del			178 300	4 397 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 327 450 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

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	989	943
El	3 354	3 402
Uppvärmning	36 686	37 897
Utgiftsräntor	31 980	9 648
Förutbetalda avgifter/hyror	99 220	92 985
Summa	172 229	144 875

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 422 500	11 422 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Uppsala

Åsa Dunér
Ordförande

Claes-Göran Wahlberg
Styrelseledamot

Karin Magnusson
Styrelseledamot

Lars-Ove Törnkvist
Styrelseledamot

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

Feiff Revision
Niklas Feiff
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 10:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

rkeFGSgVjbg

ENVELOPE ID:

BkKGBxVsbe-rkeFGSgVjbg

DOCUMENT NAME:

Brf Ågården, 717600-2603 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

2136c5f982e30dca8c315f8a92a6c1eeb6e5129259ac94
dbb92c0f5515c0ce68a60e40bf82f742764df86a6be411e
0420a3eece9868e23638f895dbb04691769

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

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAES-GÖRAN WAHLBERG	 Signed	27.03.2026 13:34	eID	Swedish BankID
goeran.wahlberg@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 13:32	Low	IP: 83.255.118.229
2. KARIN MAGNUSSON	 Signed	27.03.2026 14:31	eID	Swedish BankID
karinmagnusson3@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 14:19	Low	IP: 192.176.216.23
3. ÅSA DUNÉR	 Signed	27.03.2026 14:35	eID	Swedish BankID
asa.duner@hotmail.com	Authenticated	27.03.2026 14:28	Low	IP: 83.255.115.198
4. Lars-Ove Törnkvist	 Signed	27.03.2026 18:31	eID	Swedish BankID
lotornkvist@hotmail.com	Authenticated	27.03.2026 18:26	Low	IP: 83.255.115.79
5. NIKLAS FEIFF	 Signed	30.03.2026 10:08	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	30.03.2026 10:07	Low	IP: 95.194.210.131

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

 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Ågården, org.nr 717600-2603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ågården för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ågården för år 2025 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 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 27.03.2026 13:16

DOCUMENT ID:

HkcMBgNsWI

ENVELOPE ID:

rytzHIEjWe-HkcMBgNsWI

DOCUMENT NAME:

Brf Ågården Revisionsberättelse 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

2bd1714053a6e15d024b23c7555e71d07b78c5197f2caf
068962ae0fd4ad05b44560be1f1afd8a9001f34256b453
35a987d4a64110a796374f86f321823beecb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	30.03.2026 10:07	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	30.03.2026 10:06	Low	IP: 95.194.210.131

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

Attachments

No attachments related to this 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