

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Hagaparken Vänersborg
Org nr: 769615-1310





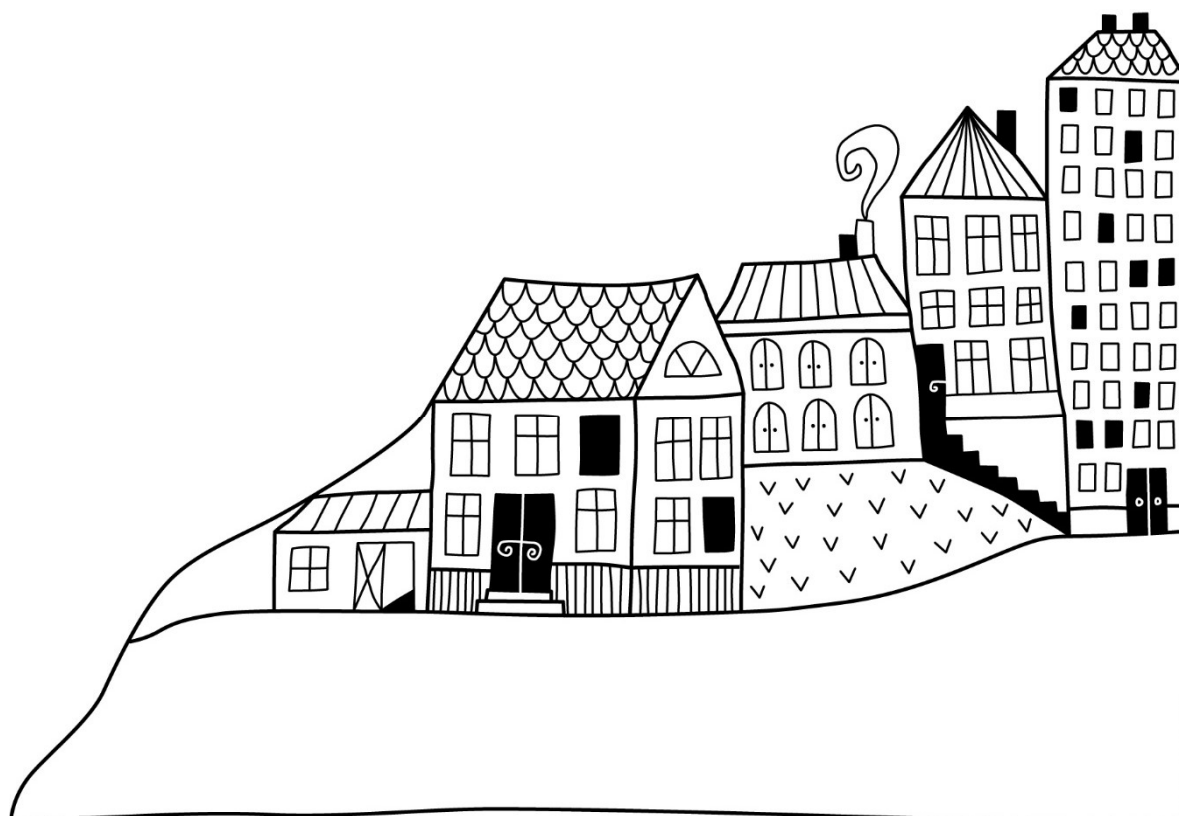
Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagaparken
Vänersborg får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 391 287 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-04. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-03. Föreningen har sitt säte i Vänersborgs kommun.

Årets resultat är 797 tkr (fg 641 tkr), vilket är 156 tkr bättre än föregående år. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 91%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 320% till 325%.

I resultatet ingår avskrivningar med 273 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 071 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun. På fastigheten finns 1 byggnad (5 våningar) med 47 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1912–1916 och har totalrenoverats 1992–1993. Förutom bostadsytan finns gemensamma ytor såsom cykelförråd, tvättstuga, torkrum samt lägenhetsförråd. I föreningen finns också p-platser med motorvärmare och p-platser med laddboxar för uthyrning samt några enstaka mindre förrådslokaler för uthyrning. Fastighetens adress är Repslagarevägen 6 och 8 i Vänersborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|-----------------|-----------|
| 1 rum och kök | 5 |
| 2 rum och kök | 23 |
| 3 rum och kök | 2 |
| 3,5 rum och kök | 1 |
| 4 rum och kök | 14 |
| 5 rum och kök | 1 |
| 6 rum och kök | 1 |
| Totalt | 47 |



Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|---------------------|
| Antal p-platser | 10 | P-plats med laddbox |
| Antal p-platser | 9 | P-plats med el |
| Antal lokaler | 3 | Förråd |
| Antal lokaler | 2 | Hysesbostäder |

Total tomtarea 5 572 m²

Total bostadsarea 3 966 m²

Årets taxeringsvärde 47 000 000 kr

Föregående årstaxeringsvärde 47 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening.

Föreningen är via fastigheten Niklasberg 4 ansluten till Hagaparkens Samfällighetsförening (org nr 717916–5670) vilken förvaltar gemensamhetsanläggningarna Niklasberg GA3, GA4 och GA5. Gemensamhetsanläggningarna avser vägar och gemensamma grönområden.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Peab | Fastighetsskötsel |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkring |
| Vattenfall | Fjärrvärme, el |
| Fortum | El |
| Hagaparkens Samfällighetsförening | Vatten |
| Spikbussen | Fastighetsjour |
| Ramneberg | Markskötsel |
| Farmartjänst | Lokalvård |
| Schindler | Hissunderhåll, hisslarm och jour |
| Tele2 | Kabel-TV |
| Svensk Luft och Miljöteknik | Ventilationsunderhåll |
| Riksbyggen | Ekonomiskförvaltning |
| Trollhättan Energi | Fiber |
| Vattenfall/Incharge | Elbilsladdning |
| Nexus | Snöröjning |
| Bahnhof | Gruppavtal internet |



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 99 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen gör stadgeenligt avsättning till underhållsfonden motsvarande genomsnittlig årlig underhållskostnad enligt underhållsplan. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 600 tkr (151 kr/m²). Fondbehållning per 2023-12-31 uppgår till 4 050 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|--------|
| Installationer byte av termostater, montering kodlås, filter och byte kyl och frys i hyreslägenhet | 80 549 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Mats Martinsson | Ordförande | 2024 |
| Marie-Louise Olsson | Sekreterare | 2024 |
| Per Ove Funnemark | Vice ordförande | 2024 |
| Carl-Magnus Bergström | Ledamot | 2025 |
| Pia Kvidén | Ledamot | 2024 |
| Tommy Jansson | Ledamot | 2024 |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Fredrik Johansson | Suppleant | 2025 |
| Rolf Olsson | Suppleant | 2024 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Concentra Revision AB Lena Gustafsson | Auktoriserad revisor | 2024 |

Valberedning

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------|-------------------------------|
| Emelie Larsson | 2024 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya kodlås till ytterdörrarna har monterats. De gamla var uttjänta och det gick inte längre att få tag på reservdelar. Termostaterna till samtliga radiatorer i fastigheten har bytts ut. Förhoppningsvis har det lett till jämnare innetemperatur och minskad energiåtgång.

Den 6 maj hade vi en städdag där ett antal medlemmar hjälptes åt att göra vår utemiljö vårfin. Gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp, dagvatten och el inom Hagaparken har bildats vid en förrättning på kommunen. Därmed har det blivit tydligt hur kostnader för drift, reparationer och underhåll ska fördelas mellan de olika fastighetsägarna i området.

Gemensamhetsanläggningarna administreras av en samfällighetsförening.

Den 31 augusti hade vi en sommarfest i parken med snacks, dryck och grillning. Därtill trevlig dragspelsmusik.

Två tavlor målade av en konstnär som bott här i huset och också gjort alla små målningar på väggarna i trapphusen har donerats av föreningsmedlemmar. Tavlorna är uppsatta i 6'ans och 8'ans entréer.

Under räkenskapsåret har föreningen extra amorterat 700 000 kr och omförhandlat och bundit lånet på 3 år med räntesats 3,8% hos Handelsbanken.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då årsavgifterna för bostadsrätter höjdes med 2 %, medan hyran för hyresrätterna höjdes med 4,5% fr o m 2023-02-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätterna samt att höja hyran för hyresrätterna med 5,3 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 707 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning* | 2 936 | 2 851 | 2 831 | 2 818 | 2 815 |
| Resultat efter finansiella poster* | 798 | 641 | 624 | 746 | 910 |
| Resultat exkl avskrivningar | 1 071 | 912 | 863 | 971 | 1 135 |
| Soliditet %* | 72 | 70 | 67 | 65 | 62 |
| Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår | 91 | 48 | 50 | 206 | 256 |
| Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår | 325 | 320 | 346 | 257 | - |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter * | 90 | - | - | - | - |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt * | 707 | 694 | 694 | 694 | 694 |
| Energikostnad kr/kvm * | 195 | - | - | - | - |
| Sparande kr/kvm * | 289 | - | - | - | - |
| Ränta kr/kvm | 47 | 35 | 42 | 48 | 51 |
| Skuldsättning kr/kvm * | 2 280 | 2 485 | 2 791 | 2 888 | 3 252 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt * | 2 351 | - | - | - | - |
| Räntekänslighet % * | 3,3 | - | - | - | - |

*obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | Fritt | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 13 212 406 | 2 666 864 | 3 530 981 | 3 994 632 | 641 424 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | 641 424 | -641 424 |
| Reservering underhållsfond | | | 600 000 | -600 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | -80 549 | 80 549 | |
| Årets resultat | | | | | 797 832 |
| Vid årets slut | 13 212 406 | 2 666 864 | 4 050 432 | 4 116 605 | 797 832 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 4 636 056 |
| Årets resultat | 797 832 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -600 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 80 549 |
| Summa | 4 914 437 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 914 437**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 935 782 | 2 851 424 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 93 926 | 11 048 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 029 708 | 2 862 472 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -1 695 197 | -1 680 287 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -117 551 | -133 523 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 6 | -272 798 | -270 679 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 085 546 | -2 084 489 |
| Rörelseresultat | | 944 161 | 777 983 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 38 120 | 559 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -184 449 | -137 118 |
| Summa finansiella poster | | -146 329 | -136 559 |
| Resultat efter finansiella poster | | 797 832 | 641 424 |
| Årets resultat | | 797 832 | 641 424 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 31 915 033 | 32 119 797 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 261 904 | 329 937 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 176 936 | 32 449 734 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 176 936 | 32 449 734 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 10 290 | 10 250 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 78 585 | 51 762 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 88 875 | 62 012 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 11 | 2 207 611 | 1 883 495 |
| Summa kassa och bank | | 2 207 611 | 1 883 495 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 296 486 | 1 945 506 |
| Summa tillgångar | | 34 473 422 | 34 395 241 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 13 212 406 | 13 212 406 | |
| Upplåtelseavgifter | 2 666 864 | 2 666 864 | |
| Fond för yttre underhåll | 4 050 432 | 3 530 981 | |
| Summa bundet eget kapital | 19 929 702 | 19 410 252 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 4 116 605 | 3 994 632 | |
| Årets resultat | 797 832 | 641 424 | |
| Summa fritt eget kapital | 4 914 437 | 4 636 056 | |
| Summa eget kapital | 24 844 139 | 24 046 307 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 7 118 500 | 6 305 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 118 500 | 6 305 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 12 | 1 924 000 | 3 551 500 |
| Leverantörsskulder | | 45 112 | 85 070 |
| Övriga skulder | | 6 333 | 7 379 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 535 338 | 399 985 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 510 783 | 4 043 934 |
| Summa eget kapital och skulder | | 34 473 422 | 34 395 241 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 797 832 | 641 424 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 272 798 | 270 679 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 070 630 | 912 103 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+) | 0 | 0 |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -26 863 | -3 209 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 94 349 | -171 671 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 138 116 | 737 223 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i pågående byggnation | 0 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | -157 968 |
| Investeringar i inventarier | 0 | -118 057 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -276 025 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -814 000 | -1 214 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -814 000 | -1 214 000 |
| Årets kassaflöde | 324 116 | -752 802 |
| Likvidamedel vid årets början | 1 883 495 | 2 636 297 |
| Likvidamedel vid årets slut | 2 207 611 | 1 883 495 |
| Upplysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Förvärv av byggnader och mark

Bostadsrättsföreningen har vid föreningsstämma i december 2006 beslutat att föreningen skall förvärva fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun.

Det övergripande syftet och affärstransaktionen har således varit att bostadsrättsföreningen skall förvärva och bli lagfaren ägare till fastigheten. Till följd av hur fastigheten ägdes av tidigare ägare (via ett aktiebolag) och affärshandlingarna med denne, har föreningen för att få fastigheten i sin ägo, varit tvungen att göra förvärvet i flera led. Först har föreningen förvärvat samtliga aktier i AB Niklasberg 4 och per samma dag har detta bolag beslutat om att sälja fastigheten Niklasberg 4 för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Därefter har aktiebolaget inte längre någon verksamhet och har därför likviderats.

Det saknades vid förvärvstidpunkten en uttrycklig normgivning på området (t ex BFN) på hur en transaktion enligt ovanstående beskrivning enligt god sed skall redovisas. Företeelsen är inte ovanlig i samhället med alla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, men olika tolkningar av lagen förekommer. Den strikta tolkningen av lagstiftningen innebär att sk bruttometod tillämpas, dvs affärshändelserna ses som en enda affärstransaktion.

Enligt ÄRL 4 kap 3§ 1 st skall en anläggningstillgång tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv. Enligt ÄRL 4 kap 3§ 1 st framgår att anskaffningsvärdet för en förvärvad tillgång skall räknas in, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ur bostadsrättsföreningens perspektiv (mot bakgrund av det övergripande syftet och att förvärven skett momentant) anses kriterierna vara uppfyllda för att händelseförloppet skall betraktas som en enda affärstransaktion. Av dessa skäl har en sk nettometod tillämpats vid redovisningen av förvärvet vid upprättandet av årsredovisningen. Det vill säga att summan av nettokostnaderna för förvärvet har aktiverats som byggnad och mark med fördelning på byggnads- respektive markvärde utifrån gällande taxeringsvärde

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | % |
|-----------------------|---------------------|--------|
| Byggnader | Rak | 0,7% |
| Inventarier | Rak | 10% |
| Installationer | Rak | 14,29% |
| Laddstolpar | Rak | 10% |
| Standardförbättringar | Rak | 0,7% |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Upplåtelseavgifter

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut sk upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse.

Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital. I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse, t ex mäklararvode, renoveringskostnader samt utebliven hyra, reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader, dvs kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot bundet eget kapital.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 721 288 | 2 667 864 |
| Hyror, bostäder | 149 285 | 143 376 |
| Hyror, lokaler | 12 960 | 6 660 |
| Hyror, p-platser | 22 800 | 22 800 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser och lokaler | -12 000 | -10 900 |
| Elavgifter laddstolpar | 41 449 | 21 624 |
| Summa nettoomsättning | 2 935 782 | 2 851 424 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 3 000 | 3 000 |
| Övriga ersättningar för pant-och överlåtelseavgifter | 15 565 | 7 933 |
| Erhållna statliga bidrag | 35 652 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter -vidarefakturering till boende | 2 416 | 115 |
| Försäkringsersättningar | 37 293 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 93 926 | 11 048 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -80 549 | -112 956 |
| Reparationer | -99 067 | -76 323 |
| Självrisk | -10 500 | 0 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -74 683 | -71 393 |
| Arrendeavgifter | -7 861 | -7 861 |
| Försäkringspremier | -45 313 | -42 601 |
| Kabel- och digital-TV | -90 400 | -89 531 |
| Serviceavtal | -6 614 | -6 958 |
| Obligatoriska besiktningar | -20 763 | -31 010 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -18 320 | -4 010 |
| Snö- och halkbekämpning | -67 969 | -52 738 |
| Förbrukningsinventarier | -2 824 | -4 339 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | -229 |
| Vatten | -147 189 | -99 119 |
| Fastighetsel | -136 461 | -205 346 |
| Uppvärmning | -483 842 | -448 765 |
| Sophantering och återvinning | -60 256 | -60 533 |
| Förvaltningsarvode drift | -342 586 | -366 573 |
| Summa driftskostnader | -1 695 197 | -1 680 287 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -46 168 | -45 179 |
| IT-kostnader | -3 913 | -5 376 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -21 750 | -31 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | -20 176 | -17 555 |
| Kreditupplysningar | -41 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -16 086 | -5 313 |
| Kontorsmateriel | -773 | -2 695 |
| Telefon och porto | -150 | -5 296 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 430 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -5 900 | -5 820 |
| Bankkostnader | -3 026 | -3 289 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -11 875 |
| Summa övriga externa kostnader | -117 551 | -133 523 |

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -203 185 | -203 185 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -1 580 | -921 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -49 521 | -48 061 |
| Avskrivning Installationer | -18 512 | -18 512 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -272 798 | -270 679 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 37 829 | 0 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | 0 | 527 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 45 | 21 |
| Övriga ränteintäkter SKV | 246 | 11 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 38 120 | 559 |



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 29 021 568 | 29 021 568 |
| Mark | 6 174 801 | 6 174 801 |
| Standardförbättringar | 157 968 | |
| | 35 354 337 | 35 196 369 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar -byte ytterdörrar och entrétak | 0 | 157 968 |
| | 0 | 157 968 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 35 354 337 | 35 354 337 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 233 618 | -3 030 434 |
| Standardförbättringar | -921 | 0 |
| | -3 234 540 | -3 030 434 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -203 185 | -203 185 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -1 580 | -921 |
| | -204 765 | -204 106 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -3 439 304 | -3 234 540 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 31 915 033 | 32 119 797 |
| Varav | | |
| Byggnader | 25 584 765 | 25 787 949 |
| Mark | 6 174 801 | 6 174 801 |
| Standardförbättringar | 155 467 | 157 047 |
| Totalt taxeringsvärde | 47 000 000 | 41 000 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>37 000 000</i> | <i>31 000 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>10 000 000</i> | <i>10 000 000</i> |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 406 019 | 287 962 |
| Installationer | 501 042 | 501 042 |
| | 907 061 | 789 004 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg (kompressor och cykelställ) | 0 | 0 |
| Ny inventarie -tvättmaskin | 0 | 89 494 |
| Ny inventarie- pergola med räcke | 0 | 0 |
| Ny inventarie- utemöbler | 0 | 28 563 |
| | 0 | 118 057 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 907 061 | 907 061 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -219 551 | -171 490 |
| Installationer och laddstolpar | -357 573 | -339 061 |
| | -577 125 | -510 551 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -49 521 | -48 061 |
| Installationer och laddstolpar | -18 512 | -18 512 |
| | -68 033 | -66 573 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -269 073 | -219 551 |
| Installationer och laddstolpar | -376 085 | -357 573 |
| | -645 158 | -577 124 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 261 904 | 329 937 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 136 947 | 186 468 |
| Laddstolpar | 124 957 | 143 469 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 4 079 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 17 002 | 16 141 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 11 542 | 11 295 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 7 331 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 11 666 | 11 666 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 964 | 12 660 |
| | 78 585 | 51 762 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 78 585 | 51 762 |

Not 11 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel Handelsbank | 2 207 611 | 1 883 495 |
| Summa kassa och bank | 2 207 611 | 1 883 495 |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 9 042 500 | 9 856 500 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -114 000 | -114 000 |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 810 000 | -3 437 500 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 7 118 500 | 6 305 000 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,32% | 2024-01-30 | 1 834 000,00 | 0,00 | 24 000,00 | 1 810 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,93% | 2025-10-30 | 1 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 1 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,80% | 2026-01-30 | 3 467 500,00 | 0,00 | 730 000,00 | 2 737 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,45% | 2027-01-30 | 3 555 000,00 | 0,00 | 60 000,00 | 3 495 000,00 |
| Summa | | | 9 856 500,00 | 0,00 | 814 000,00 | 9 042 500,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen kommer under kommande räkenskapsåret amortera 114 000kr enligt ordinarie amorteringsplan. Under nästkommande 5 år kommer föreningen amortera 114 000kr årligen. Resterande skuld på 8 472 500kr förfaller inom 5 år efter räkenskapsårets slut.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 1 810 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 15 937 | 11 591 |
| Upplupna driftskostnader | 26 938 | 17 750 |
| Upplupna elkostnader | 26 086 | 33 204 |
| Upplupna vattenavgifter | 71 699 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 122 817 | 71 475 |
| Upplupna revisionsarvoden | 24 000 | 26 000 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 539 | 12 044 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 232 322 | 227 921 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 535 338 | 399 985 |

Not 21 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 36 760 000 | 36 760 000 |



Styrelsens underskrifter

Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Mats Martinsson

Marie-Louise Olsson

Per Ove Funnemark

Carl-Magnus Bergström

Pia Kvidén

Tommy Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur.

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513981235

Dokument

ÅR 2023 BRF Hagaparken i Vbg
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2024-03-28 09:25:13 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Sajdovic (MS)
Färdigställt 2024-03-28 11:16:18 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)
Riksbyggen
mirela.sajdovic@riksbyggen.se

Signerare

Carl-Magnus Bergström (CB)
calle@appli.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-MAGNUS BERGSTRÖM"
Signerade 2024-03-28 09:30:57 CET (+0100)

Marie-Louise Olsson (MO)
mlo-ro@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Louise Ingrid Olsson"
Signerade 2024-03-28 11:09:33 CET (+0100)

Mats Martinsson (MM)
mats.martinsson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Hjalmar Martinsson"
Signerade 2024-03-28 09:29:09 CET (+0100)

Per Ove Funnemark (POF)
pofunnemark@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Ove Funnemark"
Signerade 2024-03-28 10:24:29 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513981235

Pia Kvidén (PK)
pia@kviden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA
SUSANNE STIGSDOTTER KVIDÉN"
Signerade 2024-03-28 09:39:24 CET (+0100)

Tommy Jansson (TJ)
tommy.ke.jansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY JANSSON"
Signerade 2024-03-28 09:50:50 CET (+0100)

Lena Gustafsson (LG)
Concentra Revision AB
Personnummer 196712045589
lena.gustafsson@concentra.se
+46730899570



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Anna Maria Gustafsson"
Signerade 2024-03-28 11:16:18 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hagaparken Vänersborg, org.nr 769615-1310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagaparken Vänersborg 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagaparken Vänersborg för år 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 revisionsd 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.

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513981602

Dokument

Brf Hagaparken - Revb 2023

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2024-03-28 09:27:09 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)

Färdigställt 2024-03-28 11:18:00 CET (+0100)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)

Riksbyggen

mirela.sajdovic@riksbyggen.se

+46702739942

Signerare

Lena Gustafsson (LG)

Concentra Revision AB

lena.gustafsson@concentra.se

+46730899570

Signerade 2024-03-28 11:18:00 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Hagaparken Vänersborg

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Hagaparken Vänersborg i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

