

Årsredovisning 2023

Brf Garm

717600-0573



Välkommen till årsredovisningen för Brf Garm

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

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 1953-09-10. Stadgar registrerades 2019-10-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Garm	1953	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954. Föreningen har 5 källarlokalerna för uthyrning och 33 bostadsrätter om totalt 3 167 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 293 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sörén	Ordförande
Bengt Ny	Styrelseledamot
Lars Erik Lind	Styrelseledamot
Patrik Gozzi	Styrelseledamot
Sofie White	Styrelseledamot
Siri Forsberg	Suppleant
Ulla Carlsson	Suppleant

Valberedning

Anders Franzén och Helena Gozzi

Firmateckning

Firman tecknas genom att två av tre firmatecknare signerar

Revisorer

Fredrik Agerson	Auktoriserad revisor
Stefan Haglund	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Nytt låssystem till samtliga dörrar i föreningen.
- 1998** ● Renovering och målning av fönster, uppgradering till kopplade med energiglas.
Renovering och målning av fasad och trapphus. Renovering av balkonger.
- 2003** ● Uppgradering av elnätet. Installation av porttelefoner.
- 2005** ● Akustikdämpning och ny maskinpark i tvättstuga.
- 2008** ● Relining av tappvattenledningar, komplettering av alla utlopp i lägenheterna med föravstängningsventil.
- 2009** ● Högtrycksspolning av avloppsstammar, grenledningar och sammanföringsledningar. Byte av alla friliggande vattenlås (dvs i diskbänk och tvättställ). Tätning av alla rökgångar och imkanaler, renovering a
- 2011** ● Byte av tamburdörrar till säkerhetsdörrar med brandklass EI/30. Renovering av garagetaket. Montering av snörasskydd på utsatta takfall på bostadshuset.
- 2012** ● Målning av tvättstuga, torkrum och toalett i källare. Total renovering av bostadshusets tak: byte av underlagspapp och läkt, byte av tegel, plåtbeslag och takluckor, montering av snörasskydd på alla
- 2013** ● Renovering av hisskorgen i uppgång B (ytskikt). Läggning av sedum-tak ("grönt tak") på garaget.
- 2014** ● Högtrycksspolning av avloppsstammarna.
- 2015** ● Renovering och utvidgning av uteplatsen.
- 2016** ● Relining av avloppsnätets samlingsledningar. Installation av rullstols- och transporthiss.
- 2017** ● Grundisolering, omläggning av dränering och dagvattennät. Förbättrad tillgänglighet till entréer. Tilläggsisolering av utsatta fasader.
- 2019** ● Högtrycksspolning av avloppsstammar.
Byte av garageportar.
- 2020** ● Ny tvättmaskin i i stora tvättstugan
Ny belysning i trapphus, källare och på vindarna
Ommålning av trapphusen
Akustikplattor i trapphustaken
- 2022** ● Byte och intrimning av termostater i alla lägenheter och källare
Modernisering av undercentralen och ljuddämpande åtgärder i undercentralrummet. Borttagande av överflödiga rördelar.

Planerade underhåll

2024-2025 ● Renovering eller byte av fönster och balkongdörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	BoService
Städning av trapphus mm	Maldinis AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 gjorde föreningen ett uppehåll under sex månader med amorteringen av föreningens lån, i syfte med att bygga upp en buffert i kassan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 034 980	1 865 117	1 723 750	1 763 464
Resultat efter fin. poster	268 449	-378 134	-251 866	-527 597
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	197 607	149 532	149 532	207 841
Taxeringsvärde	65 869 000	65 869 000	49 844 000	49 844 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	661	601	556	556
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	90,3	90,5	88,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 613	2 641	2 680	2 791
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 226	2 250	2 283	2 377
Sparande per kvm totalyta, kr	171	130	79	123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	30	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	118	118	101
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	29	30	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	177	169	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,56	1,35	1,48
Räntekänslighet (%)	3,96	4,40	4,82	5,02

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	163 800	-	-	163 800
Fond, yttre underhåll	149 532	-	48 075	197 607
Balanserat resultat	-2 306 132	-378 134	-48 075	-2 732 341
Årets resultat	-378 134	378 134	268 449	268 449
Eget kapital	-2 370 934	0	268 449	-2 102 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 732 341
Årets resultat	268 449
Totalt	-2 463 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	197 607
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 875
Balanseras i ny räkning	-2 619 624
	-2 463 892

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 034 980	1 851 936
Övriga rörelseintäkter	3	18 034	13 180
Summa rörelseintäkter		2 053 014	1 865 116
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 172 601	-1 708 210
Övriga externa kostnader	9	-140 993	-107 061
Personalkostnader	10	-71 977	-61 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-252 545	-250 707
Summa rörelsekostnader		-1 638 116	-2 126 987
RÖRELSERESULTAT		414 898	-261 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		489	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-146 938	-116 287
Summa finansiella poster		-146 449	-116 262
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 449	-378 134
ÅRETS RESULTAT		268 449	-378 134

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	4 870 623	5 080 479
Maskiner och inventarier	13	215 705	258 394
Summa materiella anläggningstillgångar		5 086 328	5 338 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 086 328	5 338 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 673	9 087
Övriga fordringar	14	24 854	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 445	94 003
Summa kortfristiga fordringar		134 972	103 092
Kassa och bank			
Kassa och bank		541 226	241 962
Summa kassa och bank		541 226	241 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		676 198	345 054
SUMMA TILLGÅNGAR		5 762 526	5 683 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		163 800	163 800
Fond för yttre underhåll		197 607	149 532
Summa bundet eget kapital		361 407	313 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 732 341	-2 306 132
Årets resultat		268 449	-378 134
Summa fritt eget kapital		-2 463 892	-2 684 266
SUMMA EGET KAPITAL		-2 102 485	-2 370 934
Avsättningar			
Avsättningar		49 366	49 366
Summa avsättningar		49 366	49 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 283 335	5 348 335
Summa långfristiga skulder		5 283 335	5 348 335
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 047 500	2 060 000
Leverantörsskulder		104 222	256 549
Skatteskulder		55 165	29 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	325 423	311 448
Summa kortfristiga skulder		2 532 310	2 657 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 762 526	5 683 927

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	414 898	-261 872
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	252 545	250 707
	667 443	-11 165
Erhållen ränta	489	25
Erlagd ränta	-131 293	-115 709
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	536 639	-126 849
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 880	-19 361
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-127 995	138 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 763	-7 338
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-66 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-66 560
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-77 500	-310 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-77 500	-110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	299 263	-183 898
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	241 962	425 860
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	541 226	241 962

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Garm 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 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:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %

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, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 853 532	1 684 980
Hysesintäkter, bostäder	107 444	99 672
Hysesintäkter, p-platser	74 004	67 284
Summa	2 034 980	1 851 936

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övernattnings-/gästlägenhet	0	3 791
Överlåtelseavgift	3 606	0
Övriga intäkter	-0	9 389
Elprisstöd	14 428	0
Summa	18 034	13 180

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	96 880	98 062
Städning	76 500	7 500
Besiktning och service	13 515	14 384
Ventilationskontroll OVK	0	20 371
Trädgårdsarbete	8 036	2 764
Snöskottning	9 000	6 508
Övrigt	0	4 375
Summa	203 931	153 964

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	0	132 507
Bostäder	0	1 125
Tvättstuga	3 281	1 983
Trapphus/port/entré	4 995	0
Källarutrymmen	27 102	1 688
Dörrar och lås/porttelefon	3 124	0
VA	1 625	0
Ventilation	2 685	0
Hissar	1 500	2 972
Summa	44 312	140 275

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Värme	41 875	556 540
Summa	41 875	556 540

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	64 145	98 921
Uppvärmning	403 582	388 650
Vatten	94 943	95 082
Sophämtning	167 672	139 616
Summa	730 342	722 269

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 414	39 520
Kabel-TV	26 600	24 121
Fastighetsskatt	81 127	71 522
Summa	152 141	135 163

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	983	0
Övriga förvaltningskostnader	43 082	19 554
Revisionsarvoden	23 443	21 375
Trivselåtgärder	12 040	7 876
Ekonomisk förvaltning	56 672	53 640
Bankkostnader	4 773	4 616
Summa	140 993	107 061

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 000	46 000
Löner, arbetare	12 000	500
Sociala avgifter	13 977	14 509
Summa	71 977	61 009

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	146 124	116 287
Övriga räntekostnader	814	0
Summa	146 938	116 287

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 596 586	9 596 586
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 596 586	9 596 586
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 516 107	-4 306 251
Årets avskrivning	-209 856	-209 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 725 963	-4 516 107
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 870 623	5 080 479
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 000</i>	<i>280 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 386 000	32 386 000
Taxeringsvärde mark	33 483 000	33 483 000
Summa	65 869 000	65 869 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	679 246	634 817
Inköp	0	66 560
Utrangering	0	-22 131
Utgående anskaffningsvärde	679 246	679 246
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-420 852	-402 132
Avskrivningar	-42 689	-40 851
Utrangering	0	22 131
Utgående avskrivning	-463 541	-420 852
Utgående restvärde enligt plan	215 705	258 394

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 854	2
Summa	24 854	2

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 738	19 299
Försäkringspremier	46 592	44 414
Kabel-TV	6 989	6 642
Vatten	10 165	8 236
Förvaltning	15 961	15 412
Summa	99 445	94 003

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	1,11 %	247 500	255 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,21 %	1 332 085	1 344 585
Stadshypotek	2030-03-30	2,56 %	1 420 000	1 427 500
Stadshypotek	2024-01-02	4,95 %	1 060 000	1 080 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,12 %	955 000	960 000
Stadshypotek	2024-03-01	4,95 %	787 500	800 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,15 %	1 328 750	1 341 250
Stadshypotek	2024-12-01	3,76 %	200 000	200 000
Summa			7 330 835	7 408 335
Varav kortfristig del			2 047 500	2 060 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 580 835 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	0
El	6 824	15 074
Uppvärmning	61 092	59 512
Utgiftsräntor	16 487	842
Löner	46 000	46 000
Sociala avgifter	14 453	14 453
Förutbetalda avgifter/hyror	175 567	175 567
Summa	325 423	311 448

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 530 000	9 530 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Arbetet med beslutsunderlag för en renovering eller ett byte av föreningens fönster har dragit ut på tiden eftersom det har varit svårt att få svar från leverantörer. Dessutom måste styrelsen också ta i beaktande hur olika uppgraderingar av våra fönster påverkar vår ventilation framöver. Tätare fönster innebär att vi kan få problem med kommande OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) och att vi kan eventuellt få problem med Radon som inte ventileras ut som idag. Styrelsen har för avsikt att innan sommaren kalla till ett informationsmöte om fönsterfrågan.

Underskrifter

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

Uppsala

Bengt Ny
Styrelseledamot

Fredrik Sörén
Ordförande

Lars Erik Lind
Styrelseledamot

Patrik Gozzi
Styrelseledamot

Sofie White
Styrelseledamot

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

FB Revision
Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor

Stefan Haglund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 07:42

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.05.2024 09:15

DOCUMENT ID:

SJ-ZMXhW4A

ENVELOPE ID:

SJZfXhZ4R-SJ-ZMXhW4A

DOCUMENT NAME:

Brf Garm, 717600-0573 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Fredrik Sören fredrik.soren@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:12 27.05.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/22) IP: 81.225.77.97
2. BENGT NY nybengt@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:20 27.05.2024 10:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/28) IP: 192.121.194.157
3. SOFIE WHITE sofie.c.white@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 10:24 27.05.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/12/22) IP: 192.176.237.1
4. Lars Erik Lind lars.lind@medsci.uu.se	Signed Authenticated	27.05.2024 18:07 27.05.2024 18:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/31) IP: 83.252.77.137
5. PATRIK GOZZI patrik.gozzi@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 20:14 27.05.2024 20:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/16) IP: 90.129.196.38
6. STEFAN HAGLUND stefan.haglund.i.uppsala@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 21:11 27.05.2024 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/08) IP: 90.129.212.43
7. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	28.05.2024 07:42 28.05.2024 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/19) IP: 94.255.242.11

* 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 Garm

Org.nr 717600-0573

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Garm för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den icke-auktoriserade revisorernas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Den icke-auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av församlingens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Fredrik Agerson
Auktoriserad revisor

Stefan Haglund
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 07:43

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 27.05.2024 09:15

DOCUMENT ID:

HymWGm3WE0

ENVELOPE ID:

BJeZfm2ZE0-HymWGm3WE0

DOCUMENT NAME:

RB Brf Garm 230101-231231.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN HAGLUND	 Signed	27.05.2024 21:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/08)
stefan.haglund.i.uppsala@gmail.com	Authenticated	27.05.2024 21:09	Low	IP: 90.129.212.43
2. Kjell Fredrik Agerson	 Signed	28.05.2024 07:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/19)
frag@fbrevision.se	Authenticated	28.05.2024 07:43	Low	IP: 94.255.242.11

* 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