

# BRF PERSGÅRDEN

## ÅRSREDOVISNING 2023



 **MEDIATOR**

# Årsredovisning

för

## Brf Persgården

Org.nr 717600-1829

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag - en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 augusti 2017. Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningen redovisar moms för individuell mätning av el till de boende.

### Fastigheten

Föreningens fastighet, Kvarngärdet 37:8, bebyggdes 1937 och är belägen i Uppsala kommun.

Bostadsrättsföreningen omfattar ett bostadshus innehållande 42 lägenheter (varav 2 ihopslagna till 1 och en lokal med hyresrätt. Dessutom finns 19 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	15 st	
2 rum och kök	21 st	
3 rum och kök	2 st	
4 rum och kök	1 st	
Total bostadsyta uppgår till	1 916 kvm	BOA
Lokalyta	<u>48 kvm</u>	LOA
Total yta	1 964 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom Leif Bolander & Co AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, olycksfall för boende, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

## Styrelsen för tiden 1 januari - 16 maj 2023

Lars Nenzén	Ledamot	Ordförande
Kajsa Malmborg	Ledamot	
Andree Dage	Ledamot	
Mikael Köhler	Suppleant	
Vilma Bouveng	Suppleant	

## Styrelsen för tiden 16 maj - 31 december 2023

Lars Nenzén	Ledamot	Ordförande
Kajsa Malmborg	Ledamot	Avgått 23-10-01
Andree Dage	Ledamot	
Mikael Köhler	Suppleant	
Niklas Thulin	Suppleant	Avgått 23-11-23

## Revisor

Fredrik Olofsson, KPMG AB	Aukt.revisor
KPMG AB	Revisorsuppleant

## Valberedning

Styrelsen

## Firmatecknare

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

## Stämman och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2023.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden inklusive årsmöte.

## Avtal

Föreningen har följande avtal för fastigheten:

- Fastighetsskötsel inkl. trädgårdsskötsel: HSB Boservice AB
- Trappstäd: Mellansvenska Städ AB t.o.m. 24-06-30.
- Restavfall och komposterbara sopor: Uppsala Vatten
- Återvinning övrigt: RangSells. Fr.o.m. våren 2024 övertar Returpappercentralen källsorteringen.
- Bredband, telefoni och TV: Telenor Sverige AB
- Elnät: Vattenfall
- Elhandel: Bodens energi
- Fjärrvärme: Vattenfall
- Ekonomisk förvaltning: Mediator AB
- Underhåll och service på tvätt-, tork-, och mangelmaskiner: Upplands Tvätt & Kylservice AB

## Överlåtelse

Under 2023 har 3 (6) överlåtelse skett.

Antal medlemmar i föreningen vid årets slut var 66 st (69).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Verksamheten under 2023

- Framdragning av varmvatten till tvättmaskiner.
- Stamspolning.
- Ny hemsida.
- Inköp och uppsättning av emaljskyltar.
- Trädgårdsplanering: plantering av äppelträd och blomkrukor vid entréerna.
- Klientmedelskonto via Mediator.
- Åtgärdande av vattenskada, påbörjad år 2023. Ännu ej slutfört då prisförslag inväntas för att åtgärda risk med rör i väggen.
- Målning av källarlokal har påbörjats under hösten och kommer slutföras under vintern 2024.
- Radonmätning och uppföljning av radonmätning 2023/2024. Åtgärder utförs i januari 2024.
- Möjliggörande av extraförråd för uthyrning till medlemmar
- Påbörjat planering för byte av balkonger.

## Verksamheten under kommande år

- OVK
- Värmeoptimering
- Planering av balkonrenovering och eventuellt genomförande av renov ering, beroende på om vi kommit tillräckligt långt i vår planering och om tidplanen fungerar.
- Iordningsställande av lokal i källaren för övermattningslägenhet. Denna fråga kommer lyftas på stämman.
- Uppföljning av radonmätning. Eventuellt kan fler åtgärder behövas beroende på vad mätningen visar. Eventuellt kan det bli aktuellt med en radonsug.

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna höjdes med 10% den 1 april 2023. Den 1 januari 2024 höjs årsavgiften med 2,5%.

## Övrigt

Varje lägenhet/hyresgäst debiteras för sin faktiska förbrukning av el i efterskott.

## Hyresintäkter

Hyresintäkt för lokalen har svarat för 2,2% av föreningens totala intäkter.

## Tidigare utfört underhåll

- 1992 Stamar
- 2004 Energifönster
- 2006 OVK Ventilationsrensning
- 2008 Låsbyte
- 2010 Byte värmexlare
- 2013 OVK
- 2017 Ommålning av fönster och lagning av fasadspäckor
- 2018 OVK, målning tvättstuga och torkrum
- 2019 Ny värmexlare inklusive nytt värmesystem
- 2019 Säkerhetsdörrar till lägenheter
- 2021 Målning trapphus
- 2021 Installation elladdstolpar
- 2022 Installation av individuell elmätning

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 105 689 kr, varav reparationer 48 367 kr.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per 31.12 (kr/kvm)	760	691	674	658
Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm)	795			
Nettoomsättning (tkr)	1 646	1 461	1 391	1 362
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	117	-411	-31
Balansomslutning (tkr)	5 661			
Soliditet	30%	29%	27%	32%
Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 814	1 891	1 971	1 842
Skuldsättning (kr/kvm)	1 770			
Sparande (kr/kvm)	159			
Energikostnad (kr/kvm)	247			
Energikostnad netto (kr/kvm)	197			
Årsavgifternas del av total intäkt	91,6%			
Räntekänslighet	2,4%	2,7%	2,9%	2,8%
Räntekänslighet (inklusive tillägg)	2,3%			

#### Förklaring flerårsöversikt

*Årsavgift per 31.12 (kr/kvm):* Årsavgift per 31.12 genom yta upplåten med bostadsrätt.

*Årsavgift inklusive tillägg (kr/kvm):* Redovisade årsavgifter genom yta upplåten med bostadsrätt. Årsavgift inklusive intäkter för el.

*Nettoomsättning:* I nettoomsättningen ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror och el.

*Resultat efter finansiella poster:* Resultat efter finansiella poster, innan avsättning till yttre reparationsfond.

*Balansomslutning:* Totala tillgångar, eller summan av eget kapital och skulder, per balansdagen.

*Soliditet:* Eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Skuldsättning bostadsrättsyta (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom yta upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning (kr/kvm):* Totala räntebärande skulder genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Sparande (kr/kvm):* Årets resultat + summan av årets avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked. Sparande per kvm bör möta det framtida underhållsbehovet i föreningen.

*Energikostnad (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Energikostnad netto (kr/kvm):* Kostnader för el, vatten och värme med avdrag för föreningens elintäkt, (99 014 kr) genom total yta (boyta och lokalyta). Total yta enligt taxeringsbesked.

*Årsavgifternas del av total intäkt:* Redovisad årsavgift i procent av totala rörelseintäkter. Årsavgift inklusive elintäkter.

*Räntekänslighet:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 2,4 % av årsavgiften. Årsavgift exklusive elintäkter.

*Räntekänslighet inklusive tillägg:* Räntebärande skuld per balansdagen x 1 % genom redovisade årsavgifter. En ökad räntekostnad med en procent motsvarar 2,3 % av årsavgiften. Årsavgift inklusive elintäkter.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll till den yttre reparationsfonden skall göras årligen. Enligt stadgarna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde, taxeringsvärde eller enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen en underhållsplan vilken uppdateras kontinuerligt.

Föreningen har under året amorterat 147 742 kr (4%) av föreningens ingående skuld 2023.

## Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets Resultat	Eget Kapital
Belopp vid årets ingång	166 775	1 305 672	70 118	117 046	
Disposition av 2022 års resultat		50 000	67 046	-117 046	
Årets resultat				64 728	
<b>BELOPP ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>166 775</b>	<b>1 355 672</b>	<b>137 164</b>	<b>64 728</b>	<b>1 724 339</b>

## Förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	137 164
Årets resultat	64 728
	<u>201 892</u>

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	50 000
Från yttre fonden ianspråk tas	0
i ny räkning överföres	<u>151 892</u>
	201 892

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning.

## RESULTATRÄKNING

Nettoomsättning	INTÄKTER		2022
	2023	Not	
Årsavgifter	1 522 379		1 338 873
Hysesintäkter	123 266		121 888
Summa nettoomsättning	1 645 645	1	1 460 761
<b>Övriga rörelseintäkter</b>			
Övriga intäkter	15 867	2	25 854
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>1 661 512</b>		<b>1 486 615</b>

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	-1 063 555	3	-985 067
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-66 469	4	-63 599
Summa kostnader för fastighetsförv.	-1 130 024		-1 048 666
<b>Reparation och underhållskostnader</b>			
Reparationer	-48 367		-39 383
Planerat underhåll	-57 322		-5 113
Summa rep. och underhållskostnader	-105 689		-44 496
Personalkostnader	-49 775	5	-53 498
<b>Avskrivningar, materiella tillgångar</b>			
Fastigheten	-165 453		-165 459
Inventarier	-25 535		-10 630
Summa avskrivningar, materiella tillg.	-190 988	6	-176 089
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>185 036</b>		<b>163 866</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	456		10
Räntekostnader	-120 764		-46 830
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>64 728</b>		<b>117 046</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>64 728</b>		<b>117 046</b>

## BALANSRÄKNING

	2023	TILLGÅNGAR Not	2022
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	4 870 657	6	5 036 110
Inventarier och installationer	215 861	7	241 396
Mark	43 613		43 613
Summa materiella anl.tillgångar		5 130 131	5 321 119
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	162 590	8	64 737
Förutbet. kostnader/uppl. intäkter	120 524	9	87 595
Summa kortfristiga fordringar		283 114	152 332
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Bank		247 466	309 159
Summa omsättningstillgångar		530 580	461 491
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 660 711</b>	<b>5 782 610</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Insatskapital	166 775		166 775
Yttre reparationsfond	1 355 672		1 305 672
Summa bundet eget kapital		1 522 447	1 472 447
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	137 164		70 118
Årets resultat	64 728		117 046
Summa fritt eget kapital		201 892	187 164
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 724 339</b>	<b>1 659 611</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0 10	915 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig låneskuld	3 475 635		2 708 377
Leverantörsskulder	190 706		258 504
Egna skatteskulder	5 663		5 976
Förskottsinsbetalda hyror/avg	153 820		130 013
Uppl.kostnader/förutbet. intäkter	106 623	11	105 129
Övriga kortfristiga skulder	3 925		0
Summa kortfristiga skulder		3 936 372	3 207 999
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>5 660 711</b>	<b>5 782 610</b>



## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	64 728	117 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	190 988	176 089
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>255 716</b>	<b>293 135</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	14 508	-58 060
Förändring av kortfristiga skulder	-38 885	104 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>231 339</b>	<b>339 920</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-122 471
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-122 471</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	-147 742	-152 992
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-147 742</b>	<b>-152 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>83 597</b>	<b>64 457</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	309 159	244 702
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>392 756</b>	<b>309 159</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## NOTER

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) och fr.o.m. detta år kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Principerna är oförändrade från föregående år.

Periodisering har kostnadsförts under den period då den förbrukas, även om betalningen i praktiken genomförs under en annan period.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnader och mark.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider. Vid framtida ersättningsinvestering resultatförs eventuellt restvärde och ersätts med den komponentens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider används:

Stomme	67 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Säkerhetsdörrar	33 år
Inventarier (laddstationer och gemensam elmätning).	10 år

Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Arvoden till förtroendevalda redovisas som personalkostnad.

### Värderingsprinciper

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Belopp anges i hela kronor SEK

#### NOT NR 1

##### Årsavgifter

	Nettoomsättning	
	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 423 365	1 323 996
Årsavgifter el	99 014	14 877
<b>SUMMA</b>	<b>1 522 379</b>	<b>1 338 873</b>

I årsavgifter bostäder ingår värme, vatten och TV/bredband.

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter lokal	36 852	48 756
Parkeringsintäkter	84 939	73 132
Hysesintäkter förråd	1 475	0
<b>SUMMA</b>	<b>123 266</b>	<b>121 888</b>
<b>SUMMA NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>1 645 645</b>	<b>1 460 761</b>

#### NOT NR 2

##### Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Andrahandsupplåtelseavgifter	15 614	20 536
Påminnelseavgift	240	420
Återbäring försäkring	0	4 897
Övriga intäkter	13	1
<b>SUMMA</b>	<b>15 867</b>	<b>25 854</b>

### NOT NR 3

### Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	78 508	75 364
Fastighetsskötsel extra	24 419	8 847
Städ	34 647	32 976
Obligatoriska besiktningar	7 879	0
Hissar (soplyft)	2 537	3 437
Serviceavtal	10 740	0
El	42 252	50 710
Värme	336 512	318 159
Vatten	107 165	109 701
Sophämtning	109 091	105 813
Försäkringar	38 435	35 771
TV/bredband	126 212	135 466
Förbrukningsinventarier	0	0
Revisionsarvode	27 650	23 400
Redovisningstjänster	69 232	65 936
Övriga förvaltningskostnader	48 276	19 487
<b>SUMMA</b>	<b>1 063 555</b>	<b>985 067</b>

### NOT NR 4

### Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har värdeår 1953 och betalar kommunal fastighetsavgift som för 2023 uppgick till 1 589:-/lgh. Föreningen betalar också fastighetsskatt, 1% på den del av taxeringsvärdet som belöper på lokaler.

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

### NOT NR 5

### Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 500	42 000
<b>SUMMA ARVODEN</b>	<b>39 500</b>	<b>42 000</b>
Sociala avgifter	10 275	11 498
<b>SUMMA ARVODEN och SOC.AVGIFTER</b>	<b>49 775</b>	<b>53 498</b>

### NOT NR 6

### Fastigheten Kvarngärdet 37:8

	2023	2022
<b>Taxeringsvärde:</b>	<b>43 732 000</b>	<b>43 732 000</b>
Byggnadsvärde	20 932 000	20 932 000
Markvärde	22 800 000	22 800 000
<b>SUMMA TAXERINGSVARDE</b>	<b>43 732 000</b>	<b>43 732 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	132 000	132 000

### Byggnad Bokfört värde:

	2023	2022
Anskaffningsvärde	9 869 950	9 869 950
Anskaffning under året	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 869 950	9 869 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 833 840	-4 668 381
Årets avskrivningar	-165 453	-165 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 999 293	-4 833 840
<b>SUMMA BOKFORT VÄRDE BYGGNAD</b>	<b>4 870 657</b>	<b>5 036 110</b>

**NOT NR 7**

**Inventarier och installationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Laddstationer, anskaffningsvärde	106 302	132 877
Justerat anskaffningsvärde	0	-26 575
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 952	-3 322
Årets avskrivningar	-10 630	-10 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 582	-13 952
Utgående restvärde enligt plan	81 720	92 350
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Individuell elmätning, anskaffningsvärde	149 046	149 046
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-14 905	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 905	0
Utgående restvärde enligt plan	134 141	149 046
<b>SUMMA BOKFORT VÄRDE INVENTARIER</b>	<b>215 861</b>	<b>241 396</b>

**NOT NR 8**

**Ovriga fordringar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgifter/hyror	12 439	0
Skattekonto	4 861	27 487
Momsfordran	0	37 250
Klientmedel, Mediator	145 290	0
<b>SUMMA</b>	<b>162 590</b>	<b>64 737</b>

Avgifter/hyror för januari 2024 registrerade som obetalda per 31 december redovisas från 2023 som en fordran.

**NOT NR 9**

**Förutbet. kostn./uppl. intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbet. försäkringspremie	37 976	34 983
Telenor	26 816	37 751
Bostadsrätterna	5 460	5 460
Mediator	23 489	0
Uppsala Lyftservice	663	624
Ber uppl elintäkt	26 120	8 777
<b>SUMMA</b>	<b>120 524</b>	<b>87 595</b>

**NOT NR 10**

**Skulder kreditinstitut**

	<b>ff.d.</b>	<b>Ränta</b>	<b>Skuld</b>
Handelsbanken Stadshypotek	2024 01 02	4,89%	568 750
Handelsbanken Stadshypotek	2024 03 11	4,89%	400 000
Handelsbanken Stadshypotek	2024 03 22	4,89%	1 591 885
Handelsbanken Stadshypotek	2024 07 30	1,09%	915 000
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<b>3 475 635</b>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-3 475 635
Kortfristig del övriga fastighetslån - nästa års amortering			0
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<b>0</b>
Beräknad låneskuld 2028.12.31			2 710 675

**NOT NR 11**

**Uppl.kostn./förutbet.intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppl. räntekostnader	11 223	3 713
Ber uppl. revisionsarvode	26 750	24 100
Ber uppl. elkostnad	0	13 300
Uppl. arvoden	39 500	50 000
Uppl. sociala avgifter	12 400	14 016
Uppl. kostn Radonhjälp	16 750	0
<b>SUMMA</b>	<b>106 623</b>	<b>105 129</b>

**NOT NR 12**

**Ställda säkerheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsinteckningar	7 727 000	7 727 000

**NOT NR 13**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Brf Persgården  
Org.nr 717600-1829

13(13)

Uppsala 2024 - 04 - 29



Lars Nenzén  
Ordförande, ledamot



Andree Dage  
Ledamot



Mikael Köhler  
Suppleant

**REVISIONSPÅTECKNING**

Min revisionsberättelse har avgivits den 2024-05-03



Fredrik Olofsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Persgården, org. nr 717600-1829

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Persgården för år 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 31 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Persgården för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.



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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 den 2024-05-03

KPMG AB

Fredrik Olofsson

Auktoriserad revisor



## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.