

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Hagaparken Vänersborg
Org nr: 769615-1310





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hagaparken
Vänersborg får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 lägre än föregående år och uppgår till 339 tkr (fg 797 tkr), vilket beror på ökade underhålls- och driftkostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 91% till 118%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 325% till 329%.

I resultatet ingår avskrivningar med 269 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 608 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.

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg på försäkringen fr o m 2024-05-01.



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

Varav 1 upplåten med hyresrätt

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

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
Regementsgatans bostäder	Vatten
Spikbussen	Fastighetsjour
Ramneberg	Markskötsel
Farmartjänst / Camillas städ-och trädgård	Lokalvård
Schindler	Hissunderhåll och larm
Tele 2	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 126 tkr och planerat underhåll för 348 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 2024-12-31 uppgår till 4 258tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer av ledbelysning, byte till LED lampor	224 071
Värmesystem -uppgradering	78 604
Underhåll hissar	9 439
Markytor -räcke runt soporna	34 750
Övrigt	1 208



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	2025
Marie-Louise Olsson	Sekreterare	2025
Pia Kvidén	Ledamot	2025
Tommy Jansson	Ledamot	2025
Carl-Magnus Bergström	Kassör	2025
Emelie Larsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Johansson	Suppleant	2025
Rolf Olsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Concentra Revision AB Lena Gustafsson	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per-Ove Funnemark	2025
Stefan Grabowski	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har ett antal energibesparande och komforthöjande åtgärder gjorts. I början på året byttes majoriteten av gemensam belysning ut mot LED. Härvid kunde de tidstypiska armaturerna behållas. Bytet har gjort att strömförbrukningen gått ned samtidigt som belysningen förbättrats. Stora delar av värmesystemet har byggts om för att bättre passa våra förutsättningar och därmed minska energianvändningen. Ett nytt styrsystem har installerats vilket ger bättre möjlighet till kontroll och övervakning. Samtidigt har övervakning av dagvattenbrunn installerats för att förhindra framtida översvämningar i källaren.

I samband med att kommunen tog över insamlandet av förpackningar har nya kärl placerats ut och ett staket runt återvinningsplatsen har byggts.

Vid årsmötet beslutades att föreningen skulle teckna kollektivt bostadsrättstillägg på försäkringen. Därmed behöver medlemmarna inte teckna egna tillägg, vilket sparar pengar och säkerställer att alla medlemmar är ordentligt försäkrade.

Utöver redan angivna händelser har föreningen sålt en av hyreslägenheterna under hösten 2024 vilket ökade eget kapital och amorterat extra 500 000 kr på lånet som har omsatts under våren 2024.

Stämman har enhälligt beslutat att godkänna stadgeändringen enligt första beslutet den 2024-04-11. Andra beslutet kommer att fattas på ordinarie stämma som ska hållas under våren 2025.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 61 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 61 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då årsavgifterna för bostadsrätter höjdes med 2 % medan årsavgifter för bostadsrätterna för 2024 var oförändrade. Årsavgifter för hyresrätterna höjdes med 5,3 % fr o m 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 689 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 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 928	2 936	2 851	2 831	2 818
Resultat efter finansiella poster*	339	798	641	624	746
Resultat exkl avskrivningar	608	1 071	912	863	971
Soliditet %*	75	72	70	67	65
Likviditet % inkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	118	91	48	50	206
Likviditet % exkl. låneomförhandling kommande verksamhetsår	329	325	320	346	257
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	90	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	689	707	694	694	694
Energikostnad kr/kvm*	204	195	-	-	-
Sparande kr/kvm*	241	289	-	-	-
Ränta kr/kvm	55	47	35	42	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 125	2 280	2 485	2 791	2 888
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 156	2 351	-	-	-
Räntekänslighet %*	3,1	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) delat med 100. 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	4 050 432	4 116 605	797 832
Disposition enl. årsstämmobeslut				797 832	-797 832
Reservering underhållsfond			600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-348 072	348 072	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	222 734	937 972			
Årets resultat					338 724
Vid årets slut	13 435 140	3 604 836	4 302 360	4 662 509	338 724

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 914 437
Årets resultat	338 724
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	348 072
Summa	5 001 233

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 001 233**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 928 213	2 954 338
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 851	75 370
Summa rörelseintäkter		2 930 064	3 029 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 046 377	-1 695 197
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 417	-117 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-269 359	-272 798
Summa rörelsekostnader		-2 434 154	-2 085 546
Rörelseresultat		495 910	944 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	59 684	38 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 870	-184 449
Summa finansiella poster		-157 186	-146 329
Resultat efter finansiella poster		338 724	797 832
Årets resultat		338 724	797 832



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 710 268	31 915 033
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	197 309	261 904
Summa materiella anläggningstillgångar		31 907 577	32 176 936
Summa anläggningstillgångar		31 907 577	32 176 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		155	430
Övriga fordringar		10 111	9 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	72 849	78 585
Summa kortfristiga fordringar		83 115	88 875
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	3 149 242	2 207 611
Summa kassa och bank		3 149 242	2 207 611
Summa omsättningstillgångar		3 232 357	2 296 486
Summa tillgångar		35 139 934	34 473 422



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	13 435 140	13 212 406	
Upplåtelseavgifter	3 604 836	2 666 864	
Fond för yttre underhåll	4 302 360	4 050 432	
Summa bundet eget kapital	21 342 337	19 929 702	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 662 509	4 116 605	
Årets resultat	338 724	797 832	
Summa fritt eget kapital	5 001 233	4 914 437	
Summa eget kapital	26 343 570	24 844 139	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 052 500	7 118 500
Summa långfristiga skulder		6 052 500	7 118 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 376 000	1 924 000
Leverantörsskulder		115 323	45 112
Övriga skulder		9 053	6 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	243 489	535 338
Summa kortfristiga skulder		2 743 864	2 510 783
Summa eget kapital och skulder		35 139 934	34 473 422



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	495 910	944 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 359	272 798
	765 270	1 216 959
Erhållen ränta	60 541	34 041
Erlagd ränta	-214 442	-180 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	611 368	1 070 897
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 903	-22 784
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-221 346	90 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 924	1 138 116
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-614 000	-814 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 160 706	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	546 706	-814 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	941 630	324 116
Likvida medel vid årets början	2 207 611	1 883 495
Likvida medel vid årets slut	3 149 242	2 207 611
Kassa och Bank BR	3 149 242	2 207 611



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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	10-20%
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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 733 134	2 721 288
Hyror, bostäder	124 106	149 285
Hyror, lokaler	12 960	12 960
Hyror, p-platser	22 800	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 218	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 400	-9 900
Elavgifter	39 006	41 449
Kabel-tv-avgifter	2 569	3 000
Övriga ersättningar för pant-och överlåtelseavgifter	8 256	15 556
Summa nettoomsättning	2 928 213	2 954 338

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (elstöd)	0	35 652
Övriga rörelseintäkter – vidarefakturering till boende	1 851	2 425
Försäkringsersättningar	0	37 293
Summa övriga rörelseintäkter	1 851	75 370

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-348 072	-80 549
Reparationer	-125 972	-99 067
Självrisk	0	-10 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 610	-74 683
Arrendeavgifter	-2 865	-7 861
Försäkringspremier	-60 446	-45 313
Kabel- och digital-TV	-105 709	-90 400
Serviceavtal	-6 729	-6 614
Obligatoriska besiktningar	-31 356	-20 763
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 340	-18 320
Snö- och halkbekämpning	-46 801	-67 969
Förbrukningsinventarier	-8 230	-2 824
Fordons- och maskinkostnader	-236	0
Vatten	-141 679	-147 189
Fastighetsel	-134 174	-136 461
Uppvärmning	-532 916	-483 842
Sophantering och återvinning	-47 859	-60 256
Förvaltningsarvode drift och fast.skötsel	-372 845	-342 586
Summa driftskostnader	-2 046 377	-1 695 197



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-47 495	-46 168
IT-kostnader	-4 380	-3 913
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-26 438	-20 176
Kreditupplysningar	-588	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-16 086
Kontorsmateriel	-1 306	-773
Telefon och porto	0	-150
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-430	430
Medlems- och föreningsavgifter	-5 900	-5 900
Bankkostnader	-3 087	-3 026
Summa övriga externa kostnader	-118 417	-117 551

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning byggnader	-203 185	-203 185
Avskrivningar standardförbättringar	-1 580	-1 580
Avskrivning maskiner och inventarier	-46 083	-49 521
Avskrivning installationer	-18 512	-18 512
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-269 359	-272 798

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	59 386	37 829
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	47	45
Övriga ränteintäkter SKV	251	246
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59 684	38 120

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 021 568	29 021 568
Mark	6 174 801	6 174 801
Standardförbättringar	157 968	157 968
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 354 337	35 354 337
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 436 803	-3 233 618
Standardförbättringar	-2 501	-921
	-3 439 304	-3 234 540
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-203 185	-203 185
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 580	-1 580
	-204 765	-204 765
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 644 069	-3 439 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 710 268	31 915 033
Varav		
Byggnader	25 381 580	25 584 765
Mark	6 174 801	6 174 801
Standardförbättringar	153 887	155 467
Totalt taxeringsvärde	47 000 000	47 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 000 000</i>	<i>37 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 000 000</i>	<i>10 000 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	406 019	406 019
Installationer	501 042	501 042
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	907 061	907 061
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-269 073	-219 551
Installationer och laddstolpar	-376 085	-357 573
	-645 158	-577 125
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-46 083	-49 521
Installationer och laddstolpar	-18 512	-18 512
	-64 595	-68 033
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-313 155	-269 073
Installationer och laddstolpar	-394 598	-376 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-707 753	-645 158
Restvärde enligt plan vid årets slut	197 129	261 904
Varav		
Inventarier och verktyg	90 684	136 947
Laddstolpar	106 445	124 957

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 222	4 079
Förutbetalda försäkringspremier	22 042	17 002
Förutbetalda driftkostnader	7 818	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 874	11 542
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 633	7 331
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	11 666
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 261	26 964
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 849	78 585

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel Handelsbanken	3 149 242	2 207 611
Summa kassa och bank	3 149 242	2 207 611



Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 428 500	9 042 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-114 000	-114 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 262 000	-1 810 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 052 500	7 118 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,34%	2025-01-30	1 810 000,00	0,00	524 000,00	1 286 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2025-10-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2026-01-30	2 737 500,00	0,00	30 000,00	2 707 500,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2027-01-30	3 495 000,00	0,00	60 000,00	3 435 000,00
Summa			9 042 500,00	0,00	614 000,00	8 428 500,00

*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 7 858 500 kr förfaller inom 5 år efter räkenskapsårets slut.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån hos Stadshypoteket om 2 262 000 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 364	15 937
Upplupna driftskostnader	1 856	26 938
Upplupna elkostnader	14 111	26 086
Upplupna vattenavgifter	0	71 699
Upplupna värmekostnader	74 489	122 817
Upplupna revisionsarvoden	22 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 349	15 539
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 320	232 322
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	243 489	535 338

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsår 2024, har föreningen löst in ett lån med 1 286 000kr som förfallit för omsättning i januari 2025.

Styrelsens underskrifter

Vänersborg den dag som framgår av elektronisk signatur

Mats Martinsson

Marie-Louise Olsson

Tommy Jansson

Carl-Magnus Bergström

Pia Kvidén

Emelie Larsson

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

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542166141

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Hagaparken
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-22 09:19:37 CET (+0100) av Mirela Sajdovic (MS)
Färdigställt 2025-03-24 11:41:36 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARL-MAGNUS BERGSTRÖM"
Signerade 2025-03-23 20:15:58 CET (+0100)

Lena Gustafsson (LG)
Concentra Revision AB
lena.gustafsson@concentra.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lena Anna Maria Gustafsson"
Signerade 2025-03-24 11:41:36 CET (+0100)

Emelie Larsson (EL)
e_ahlqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Emelie Linda Matilda Larsson"
Signerade 2025-03-23 20:26:56 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie-Louise Ingrid Olsson"
Signerade 2025-03-22 10:44:47 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542166141

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Hjalmar Martinsson"
Signerade 2025-03-23 20:17:50 CET (+0100)

Pia Kvidén (PK)
pia@kviden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PIA KVIDÉN"
Signerade 2025-03-23 20:17:36 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY JANSSON"
Signerade 2025-03-23 10:54:42 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 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan den dag som framgår av elektronisk signatur

Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende