

# Årsredovisning 2022

BRF GARM

717600-0573



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GARM

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



# 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1953-09-10.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten BRf Garm på adressen Geijersgatan 12 i Uppsala. Föreningen har 5 hyreslokaler och 33 bostadsrätter om totalt 3 167 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

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

### VALBEREDNING

Anders Franzén och Helena Gozzi.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av två av tre firmatecknare i styrelsen.

## REVISORER

Kjell Fredrik Agerson      Revisor  
Stefan Haglund              Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 1997    Nytt låssystem till samtliga dörrar i föreningen.
- 1998    Renovering och målning av fönster, uppgradering till kopplade med energiglas.
- 1998    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.
- 2019    Byte av garageportar.
- 2020    Ny Tvättmaskin i i stora tvättsgan

- 2020 Ny belysning i trapphus, källare och på vindarna
- 2020 Ommålning av trapphusen
- 2020 Akustikplattor i trapphustaken
- 2022 Byte och intrimning av termostater i alla lägenheter och källare
- 2022 Modernisering av undercentralen och ljuddämpande åtgärder i undercentralsrummet.  
Borttagande av överflödiga rördelar.

## PLANERADE UNDERHÅLL

2024-2025 Renovering eller byte av fönster och balkongdörrar

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Fastighetsförvaltning BoService

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Avgiften höjdes inför 2022 med 8 % för att täcka ökade kostnader och förhoppningen var att det även skulle bli ett lite överskott.

Eftersom föreningen under året har gjort planerade underhåll i undercentralen så blev årets resultat återigen negativt.

Det negativa resultatet beror på att föreningen INTE kan periodisera kostnader, utan måste bokföra dessa som direkta kostnader, vilket får till resultat i bokföringen att vi får ett negativt resultat.

Trots stora investeringar/renoveringar under de senaste 5-10 åren är föreningen väldigt lågt belånad.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Under en stor del av 2022 har föreningen inte haft något städavtal.

Nytt städavtal tas fram så snart som möjligt.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen.

Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 865 117	1 723 750	1 763 464	1 769 819
Resultat efter fin. poster	-378 134	-251 866	-527 597	171 316
Soliditet, %	Neg	Neg	Neg	Neg
Yttre fond	149 532	149 532	207 841	196 309
Taxeringsvärde	65 869 000	49 844 000	49 844 000	49 844 000
Bostadsyta, kvm	2 805	2 805	2 805	2 805
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	556	556	556
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 641	2 680	2 791	2 899
Genomsnittlig skuldränta, %	1,56	1,35	1,44	1,89

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	163 800	-	-	163 800
Fond, yttre underhåll	149 532	-	-	149 532
Balanserat resultat	-2 054 266	-251 866	-	-2 306 132
Årets resultat	-251 866	251 866	-378 134	-378 134
<b>Eget kapital</b>	<b>-1 992 800</b>	<b>0</b>	<b>-378 134</b>	<b>-2 370 934</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 306 132
Årets resultat	-378 134
Totalt	<b>-2 684 266</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	197 607
Att från yttre fond i anspråk ta	-149 532
Balanseras i ny räkning	-2 732 341
	<b>-2 684 266</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 865 117	1 723 750
Rörelseintäkter		-1	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 865 116</b>	<b>1 723 753</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 708 210	-1 468 075
Övriga externa kostnader	8	-107 061	-86 851
Personalkostnader	9	-61 009	-65 465
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-250 707	-251 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 126 987</b>	<b>-1 872 384</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-261 872</b>	<b>-148 631</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-116 287	-103 235
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-116 262</b>	<b>-103 235</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-378 134</b>	<b>-251 866</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-378 134</b>	<b>-251 866</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	5 080 479	5 290 335
Maskiner och inventarier	12	258 394	232 685
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 338 873</b>	<b>5 523 020</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 338 873</b>	<b>5 523 020</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 087	0
Övriga fordringar	13	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 003	83 731
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>103 092</b>	<b>83 731</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		241 962	425 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>241 962</b>	<b>425 860</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>345 054</b>	<b>509 591</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 683 927</b>	<b>6 032 611</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		163 800	163 800
Fond för yttre underhåll		149 532	149 532
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>313 332</b>	<b>313 332</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 306 132	-2 054 266
Årets resultat		-378 134	-251 866
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 684 266</b>	<b>-2 306 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 370 934</b>	<b>-1 992 800</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		49 366	52 111
<b>Summa avsättningar</b>		<b>49 366</b>	<b>52 111</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 348 335	4 700 835
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 348 335</b>	<b>4 700 835</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 060 000	2 817 500
Leverantörsskulder		256 549	184 425
Skatteskulder		29 163	10 580
Övriga kortfristiga skulder		0	29 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	311 448	230 536
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 657 160</b>	<b>3 272 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 683 927</b>	<b>6 032 611</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>425 860</b>	<b>813 262</b>
Resultat efter finansiella poster	-378 134	-251 866
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	250 707	251 993
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>-127 427</b>	<b>126</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 361	-2 466
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 195	-75 062
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-4 593</b>	<b>-77 402</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-66 560	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-66 560</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	-2 745	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-110 000	-310 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-112 745</b>	<b>-310 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-183 898</b>	<b>-387 402</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>241 962</b>	<b>425 860</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Garm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **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.

### **Fastighetsavgift**

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	99 672	97 672
Hysesintäkter, p-platser	67 284	62 328
Årsavgifter, bostäder	1 684 980	1 560 192
Övernattningsslägenhet	3 791	2 000
Övriga intäkter	9 389	1 561
<b>Summa</b>	<b>1 865 116</b>	<b>1 723 753</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	7 450	2 750
Fastighetsskötsel	98 062	99 218
Hiss serviceavtal	6 934	5 477
Snöskottning	6 508	3 125
Städning	7 500	14 010
Trädgårdsarbete	2 764	10 040
Ventilationskontroll OVK	20 371	0
Övrigt	4 375	0
<b>Summa</b>	<b>153 964</b>	<b>134 620</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	140 275	262 569
<b>Summa</b>	<b>140 275</b>	<b>262 569</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Uppgradering av Undercentralen	556 540	0
Belysning	0	80 108
Ommålning	0	181 370
<b>Summa</b>	<b>556 540</b>	<b>261 478</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	98 921	70 624
Fjärrvärme	388 650	389 226
Sophämtning	139 616	102 728
Vatten	95 082	97 474
<b>Summa</b>	<b>722 269</b>	<b>660 052</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	39 520	66 040
Fastighetsskatt	71 522	59 882
Kabel-TV	24 121	23 434
<b>Summa</b>	<b>135 163</b>	<b>149 356</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	53 640	52 544
Förbrukningsmaterial	0	4 504
Revisionsarvoden	21 375	998
Styr.möte/stämman/städdag	7 876	5 709
Övriga förvaltningskostnader	24 170	23 096
<b>Summa</b>	<b>107 061</b>	<b>86 851</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	500	180
Sociala avgifter	14 509	25 285
Styrelsearvoden	46 000	40 000
<b>Summa</b>	<b>61 009</b>	<b>65 465</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	116 287	103 235
<b>Summa</b>	<b>116 287</b>	<b>103 235</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	9 596 586	9 596 586
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 596 586</b>	<b>9 596 586</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-4 306 251	-4 096 395
Årets avskrivning	-209 856	-209 856
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 516 107</b>	<b>-4 306 251</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>5 080 479</b>	<b>5 290 335</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 000</i>	<i>280 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 386 000	25 044 000
Taxeringsvärde mark	33 483 000	24 800 000
<b>Summa</b>	<b>65 869 000</b>	<b>49 844 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	634 817	634 817
Inköp	66 560	0
Utrangering	-22 131	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>679 246</b>	<b>634 817</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-402 132	-359 995
Avskrivningar	-40 851	-42 137
Utrangering	22 131	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-420 852</b>	<b>-402 132</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>258 394</b>	<b>232 685</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	2	0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>0</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	44 414	39 520
Förvaltning	15 412	13 410
Kabel-TV	6 642	6 029
Vatten	8 236	8 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 299	16 376
<b>Summa</b>	<b>94 003</b>	<b>83 731</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2026-04-30	1,11 %	255 000	285 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,21 %	1 344 585	1 394 585
Stadshypotek	2030-03-30	2,56 %	1 427 500	1 457 500
Stadshypotek	2023-09-30	3,68 %	1 080 000	1 160 000
Stadshypotek	2026-03-30	1,12 %	960 000	980 000
Stadshypotek	2023-12-01	1,59 %	800 000	850 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,15 %	1 341 250	1 391 250
Stadshypotek	2024-12-01	3,76 %	200 000	0
<b>Summa</b>			<b>7 408 335</b>	<b>7 518 335</b>
Varav kortfristig del			2 060 000	
Varav avser amortering inom 12 månader			310 000	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	15 074	12 653
Fjärrvärme	59 512	58 818
Förutbetalda avgifter/hyror	175 567	158 801
Löner	46 000	0
Sociala avgifter	14 453	0
Utgiftsräntor	842	264
<b>Summa</b>	<b>311 448</b>	<b>230 536</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 530 000	9 530 000
<b>Summa</b>	<b>9 530 000</b>	<b>9 530 000</b>

#### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av det rådande världsläget med skenande inflation och kraftigt ökande kostnader, såg en enhällig styrelse ingen annan utväg än att höja avgiften med 10 % fr.o.m. 2023-01-01.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Sörén  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Bengt Ny  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Erik Lind  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Patrik Gozzi  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Stefan Haglund  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.05.2023 08:27

SENT BY OWNER:

Janni Karlsson · 29.05.2023 14:07

DOCUMENT ID:

ByxMYrMfL2

ENVELOPE ID:

ryzYSfzI2-ByxMYrMfL2

DOCUMENT NAME:

Brf Garm, 717600-0573 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BENGT NY nybengt@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 15:04 29.05.2023 15:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/09/28) IP: 83.252.77.161
2. Lars Erik Lind lars.lind@medsci.uu.se	Signed Authenticated	29.05.2023 15:16 29.05.2023 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/31) IP: 83.252.80.14
3. Lars Fredrik Sörén fredrik.soren@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 15:53 29.05.2023 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/22) IP: 90.129.214.90
4. PATRIK GOZZI Patrik.gozzi@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 21:17 29.05.2023 21:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/04/16) IP: 83.252.87.139
5. STEFAN HAGLUND stefan.haglund.i.uppsala@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 21:49 29.05.2023 21:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/08) IP: 185.169.74.5
6. Kjell Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed Authenticated	30.05.2023 08:27 30.05.2023 08:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/19) IP: 185.57.137.32

\* 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 2022.

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 2022-12-31 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 utfört 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 2022 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:

30.05.2023 22:43

SENT BY OWNER:

Fredrik Agerson · 30.05.2023 08:29

DOCUMENT ID:

H1-Tvf7lh

ENVELOPE ID:

Byx6vMQIn-H1-Tvf7lh

DOCUMENT NAME:

RB Brf Garm 220101-221231.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Fredrik Agerson frag@fbrevision.se	Signed	30.05.2023 08:33	Email	IP: 185.57.137.32
	Authenticated	30.05.2023 08:32	Low	IP: 185.57.137.32
2. Stefan Haglund stefan.haglund.i.uppsala@gmail.com	Signed	30.05.2023 22:43	Email	IP: 95.193.35.223
	Authenticated	30.05.2023 22:42	Low	IP: 95.193.35.223

\* 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