

---

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Haga Central  
Org nr: 769621-6824



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Haga Central får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

## 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. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av högre kostnader för reparationer och underhåll detta år jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har ökat under året till följd av omsättningen av två lån till högre räntesatser än tidigare. Samtidigt har ränteintäkterna ökat på föreningens sparmedel tack vare högre inlåningsränta på föreningens sparkonto.

I slutet av året inkom handpenning för en av föreningens hyreslägenheter som under början av 2024 ombildats till bostadsrätt.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är antagen. Den budgeterade likviditeten beräknas att bli positiv.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 40% till 29%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) är 486 % vid utgången av 2023.

I resultatet ingår avskrivningar med 493 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Geväret 3, 4, 5 & 7 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945-1947. Fastigheternas adresser är Norra Ersmarksgatan 26, 28, 30 A-B och Gustav Garvares gata 1 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
12	16	16	44

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
14	25

Total tomtarea	5 625 m <sup>2</sup>
Bostäder hyresrätt	113 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 496 m <sup>2</sup>
<b>Total bostadsarea</b>	<b>2 609 m<sup>2</sup></b>
Garagelokaler	168 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	49 836 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 836 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### 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 116 tkr och planerat underhåll för 141 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

En bostadsrättsförenings underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Årets avsättning till underhållsfond har skett med 156 tkr vilket är i enlighet med styrelsens beslutade budget. Styrelsen har för intention att upprätta en uppdaterad underhållsplan framöver.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte radiator	2016
Ventilation	2016, 2017, 2019, 2020
Hissar	2016, 2017, 2019
Markarbeten	2016
Kodlås dörrar	2019
Balkonger	2019, 2020
Tvättmaskin (i en hyreslägenhet)	2020
Byte fjärrvärmecentraler	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte lägenhetsdörrar	33 750
Installationer - värmeinjustering	85 931
Huskropp utvändigt – montering hängränna och stuprör	21 341

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Göran Altin	Ordförande	2024
Ulrika Ångström	Sekreterare	2024
Lili-Ann Kling Sackerud	Vice ordförande	2024
Fredrik Larsson	Ledamot	2024
Maria Wilson	Ledamot	Avgått under mandatperioden
Filip Forsman	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Torbjörn Boström	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte andra obligatoriska avgifter såsom balkongavgift eller avgift för bredband, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

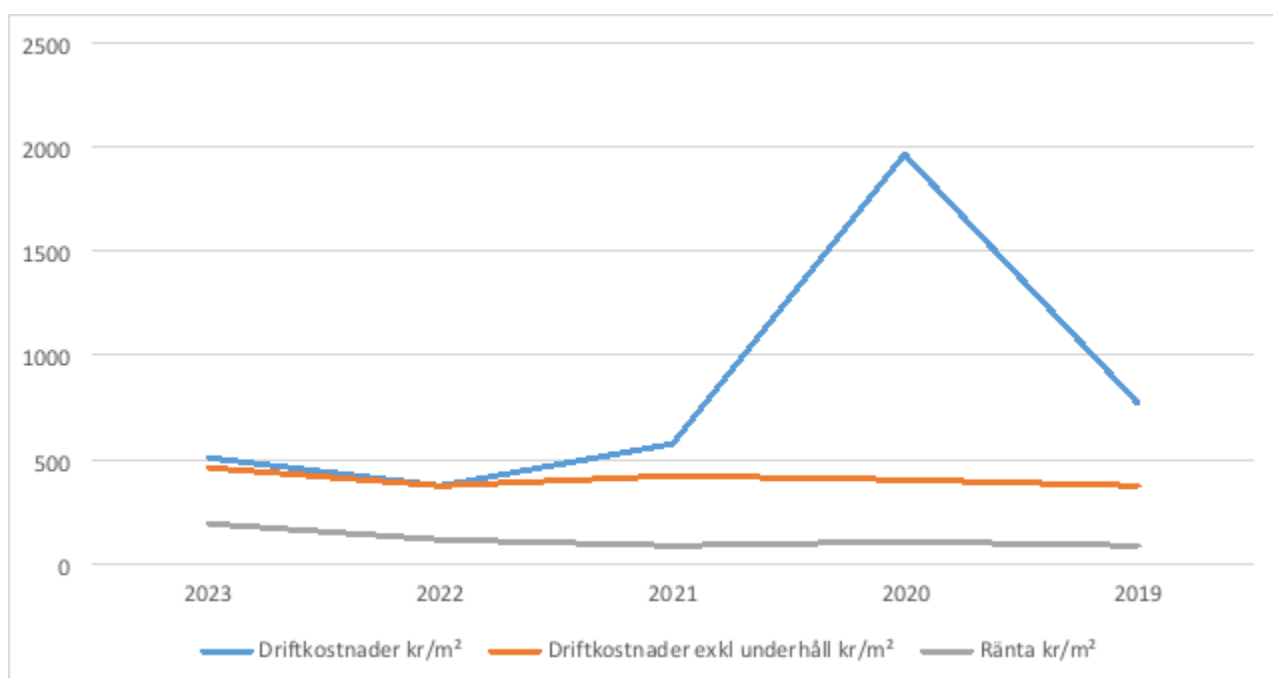
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 260 537	2 117 048	2 077 590	2 082 210	2 081 910
Resultat efter finansiella poster	-23 115	380 767	-123 094	-4 051 077	-795 208
Soliditet %	46	46	45	45	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	88	87	86	84	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	915	858	840	791	748
Energikostnad kr/kvm	161	162	169	151	168
Sparande kr/kvm	220	315	280	266	249
Skuldsättning kr/kvm	9 334	9 399	9 464	9 529	7 053
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 385	10 457	10 530	10 602	7 847
Räntekänslighet %	11,3	12,2	12,5	13,4	10,5



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

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

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+470 tkr). Årets kassaflöde är även positivt (+560 tkr).

En förenings underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Föreningen saknar idag en uppdaterad underhållsplan och reservering (avsättning) till underhållsfond har därför skett i enlighet med styrelsens beslutade budget. För planeringen inför finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen planerat att upprätta en uppdaterad underhållsplan.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 466 954	5 370 740	156 000	-8 978 475	380 767
Disposition enl. årsstämmobeslut				380 767	-380 767
Reservering underhållsfond			156 000	-156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-141 022	141 022	
Årets resultat					-23 115
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 466 954</b>	<b>5 370 740</b>	<b>170 978</b>	<b>-8 612 686</b>	<b>-23 115</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 597 707
Årets resultat	-23 115
Årets fondreservering enligt stadgarna	-156 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	141 022
<b>Summa</b>	<b>-8 635 800</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 8 635 800**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 260 537	2 117 048
Övriga rörelseintäkter	Not 3	347 383	334 723
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 607 920</b>	<b>2 451 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 410 188	-1 038 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-289 445	-254 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-492 669	-492 669
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 192 302</b>	<b>-1 785 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>415 618</b>	<b>666 499</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	77 113	20 687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-515 846	-306 418
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-438 733</b>	<b>-285 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 115</b>	<b>380 767</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 115</b>	<b>380 767</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	44 708 287	45 200 955
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 708 287</b>	<b>45 200 955</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 708 287</b>	<b>45 200 955</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	1 438	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	172 506	153 303
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 944</b>	<b>153 303</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 112 337	3 552 791
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 112 337</b>	<b>3 552 791</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 286 280</b>	<b>3 706 094</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>48 994 567</b>	<b>48 907 050</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	30 837 694	30 837 694	
Fond för yttre underhåll	170 978	156 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 008 672</b>	<b>30 993 694</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 612 685	-8 978 475	
Årets resultat	-23 115	380 767	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 635 800</b>	<b>-8 597 707</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 372 872</b>	<b>22 395 987</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 787 375	17 312 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 787 375</b>	<b>17 312 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 132 625	8 788 125
Leverantörsskulder		146 645	99 359
Skatteskulder		5 618	5 495
Övriga skulder	Not 14	150 207	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	399 225	305 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 834 320</b>	<b>9 198 188</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>48 994 567</b>	<b>48 907 050</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-23 115	380 767
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	492 669	492 669
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>469 554</b>	<b>873 436</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-20 640	-3 114
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	291 632	-40 631
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>740 546</b>	<b>829 692</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-181 000	-181 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-181 000</b>	<b>-181 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>559 546</b>	<b>648 692</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 552 791</b>	<b>2 904 099</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 112 337</b>	<b>3 552 791</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	95
Markanläggningar	Linjär	25/50
Standardförbättringar	Linjär	15/50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 963 704	1 818 156
Hyror, bostäder	130 954	125 424
Hyror, garage	78 240	77 765
Hyror, p-platser	103 293	103 293
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-8 754	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 900	-7 590
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 260 537</b>	<b>2 117 048</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	107 510	108 120
Balkonginglasning	213 380	214 320
Övriga ersättningar	26 073	10 820
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	420	1 465
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>347 383</b>	<b>334 723</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-141 022	0
Reparationer	-116 048	-35 932
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 044	-73 306
Försäkringspremier	-70 051	-65 563
Kabel- och digital-TV	-142 091	-142 032
Obligatoriska besiktningar	-55 034	-37 377
Snö- och halkbekämpning	-226 436	-123 815
Förbrukningsinventarier	-8 097	-15 613
Vatten	-152 741	-150 707
Fastighetsel	-83 314	-93 963
Uppvärmning	-211 456	-205 839
Sophantering och återvinning	-78 881	-55 178
Förvaltningsarvode drift	-48 975	-39 100
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 410 188</b>	<b>-1 038 426</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-233 014	-218 125
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-15 813
Övriga förvaltningskostnader	-12 149	-3 642
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 708	-12 026
Representation	-1 072	-1 773
Kontorsmateriel	0	-649
Bankkostnader	-3 188	-2 150
Övriga externa kostnader	-814	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-289 445</b>	<b>-254 178</b>

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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-346 515	-346 515
Avskrivning Markanläggningar	-13 563	-13 563
Avskrivningar tillkommande utgifter	-132 591	-132 591
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-492 669</b>	<b>-492 669</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	616	4 080
Ränteintäkter från likviditetsplacering	76 465	16 583
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	33	4
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>77 113</b>	<b>20 687</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-515 846	-306 760
Övriga räntekostnader	0	342
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-515 846</b>	<b>-306 418</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 918 913	32 918 913
Mark	9 825 000	9 825 000
Tillkommande utgifter	5 895 971	5 895 971
Markanläggning	421 574	421 574
	<b>49 061 458</b>	<b>49 061 458</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>49 061 458</b>	<b>49 061 458</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 344 567	-2 998 052
Tillkommande utgifter	-414 513	-281 922
Markanläggningar	-101 423	-87 860
	<b>-3 860 503</b>	<b>-3 367 834</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-346 515	-346 515
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-132 591	-132 591
Årets avskrivning markanläggningar	-13 563	-13 563
	<b>-492 669</b>	<b>-492 669</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 353 172</b>	<b>-3 860 503</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 708 287</b>	<b>45 200 955</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 227 831	29 574 346
Mark	9 825 000	9 825 000
Tillkommande utgifter	5 348 868	5 481 459
Markanläggningar	306 588	320 151
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	49 189 000	49 189 000
Lokaler	647 000	647 000
	<b>49 836 000</b>	<b>49 836 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>32 516 000</i>	<i>32 516 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 320 000</i>	<i>17 320 000</i>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 438	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 438</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	83 403	70 051
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 829	55 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 273	28 252
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>172 506</b>	<b>153 303</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 989 783	2 913 318
Transaktionskonto	1 122 554	639 472
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 112 337</b>	<b>3 552 791</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 920 000	26 101 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 007 125	-8 662 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-125 500	-125 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 787 375</b>	<b>17 312 875</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,85%	2024-03-01	5 400 000,00	0,00	0,00	5 400 000,00
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-30	3 237 500,00	0,00	0,00	3 237 500,00
STADSHYPOTEK	4,88%	2024-04-02	5 425 125,00	0,00	55 500,00	5 369 625,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2025-01-30	3 403 750,00	0,00	35 000,00	3 368 750,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-03-01	3 403 750,00	0,00	35 000,00	3 368 750,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2026-03-30	5 230 875,00	0,00	55 500,00	5 175 375,00
<b>Summa</b>			<b>26 101 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>181 000,00</b>	<b>25 920 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotekets lån om 5 400 000 kr, 3 237 500 kr och 5 369 625 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 14 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	150 000	0
Skuld för moms	207	207
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>150 207</b>	<b>207</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	114 911	17 644
Upplupna driftskostnader	41 577	44 998
Upplupna elkostnader	10 814	11 087
Upplupna värmekostnader	30 378	31 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	201 545	196 755
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>399 225</b>	<b>305 002</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 600 000	26 600 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har identifierats.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Hans Göran Altin

---

Ulrika Ångström

---

Lili-Ann Kling Sackerud

---

Fredrik Larsson

---

Filip Forsman

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# BRF Haga Central

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Haga Central i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557514200636





## Dokument

<p>Årsredovisning 2023 utkast Huvuddokument 24 sidor Startades 2024-04-02 08:51:01 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2024-04-02 13:39:21 CEST (+0200)</p>	<p>Ny Revisionsberättelse Haga Central 2023 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
--	---

## Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Hans Göran Altin (HGA) hansa.altin@icloud.com +46761713940</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS GÖRAN ALTIN" Signerade 2024-04-02 09:03:38 CEST (+0200)</p>	<p>Filip Forsman (FF) filipforsman@msn.com +46730964835</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FILIP FORSMAN" Signerade 2024-04-02 09:02:32 CEST (+0200)</p>
<p>Fredrik Larsson (FL) info@fredriklarsson.se +46702293357</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Fredrik Anders Larsson" Signerade 2024-04-02 09:59:30 CEST (+0200)</p>	<p>Lili-Ann Sackerud (LS) ia.kling@umu.se +46703406389</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LILI-ANN HANSDOTTER KLING SACKERUD" Signerade 2024-04-02 10:10:01 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557514200636

Ulrika Ångström (UÅ)  
ulrika.angstrom@umea.se  
+46707144119



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Hanna Ulrika Ångström"  
Signerade 2024-04-02 10:39:30 CEST (+0200)*

Benjamin Henriksson (BH)  
benjamin.henriksson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-04-02 13:39:21 CEST (+0200)*

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 Bostadsrättsföreningen Haga Central, org. nr 769621-6824

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haga Central 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 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

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Haga Central för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet 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 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 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor