

Årsredovisning 2025



Brf Vadaren i Hässleholm

Innehåller även kallelse/dagordning till stämman den 7 maj

Dagordning/kallelse vid ordinarie årsstämma för brf Vadaren i Hässleholm, den 7 maj 2026 kl 19.00

Plats: Hässlegårdens Golfklubb, Kommendörsgatan 15.

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Styrelsen för Brf Vadaren i Hässleholm, 737000-2730, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2025 - 31/12 2025.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

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 en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Hässleholm.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Vadaren 15 och Vadaren 16 i Hässleholm. Fastigheternas mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns 3 byggnader med 81 bostadsrättslägenheter, 4 lokaler, 16 garage samt 16 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 15 maj 2025:

Anette Nordin	ordförande	Vald till stämman 2027
Birgitta Staf	sekreterare	Vald till stämman 2026
Per Magnusson	ledamot	Vald till stämman 2026
Göran Hultgren	ledamot	Vald till stämman 2026

Suppleant har varit:

Annika Kajander	Vald till stämman 2026
-----------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Birgitta Staf, Per Magnusson och Göran Hultgren ordinarie ledamöter, samt suppleanten Annika Kajander.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor.

Föreningsvald revisor har varit Malin Skoog med Gustav Ekström som suppleant

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2025.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fasab AB.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 r o kv	9 st 1 r o k	34 st 2 r o k	26 st 3 r o k	9 st 4 r o k
Lägenhetsytan är 4900 kvm. Taxerad lokalyta 377 kvm				

Medlemsinformation

Under året har 7 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Antal medlemmar vid årets början var 89 st och vid årets slut 91 st.

Reparationer och underhåll

Underhållningsspolning samt ny tvättmaskin.

Planerade underhåll år 2026 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Inget större underhåll är planerat.

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan som uppdateras årligen. Avsättning till framtida underhåll sker enligt underhållsplanen.

Fastighetsförsäkring

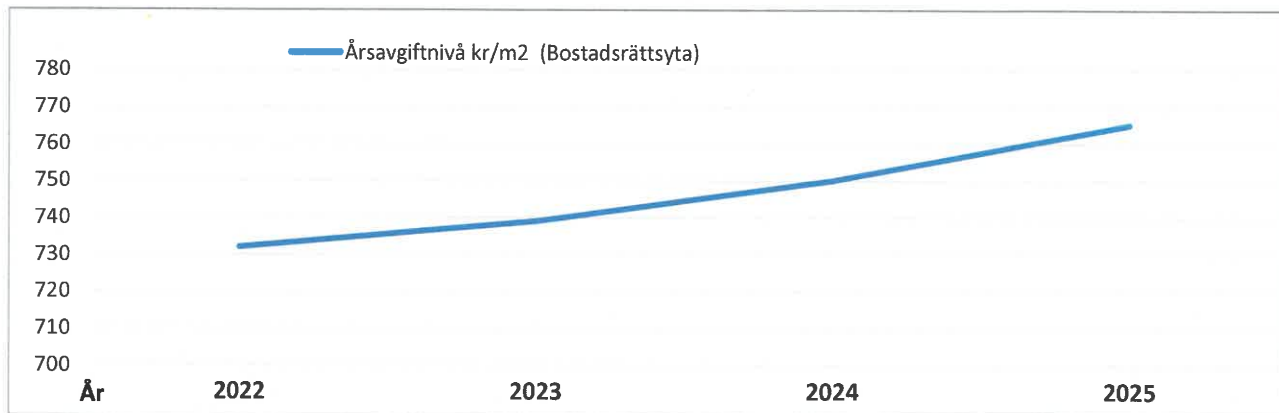
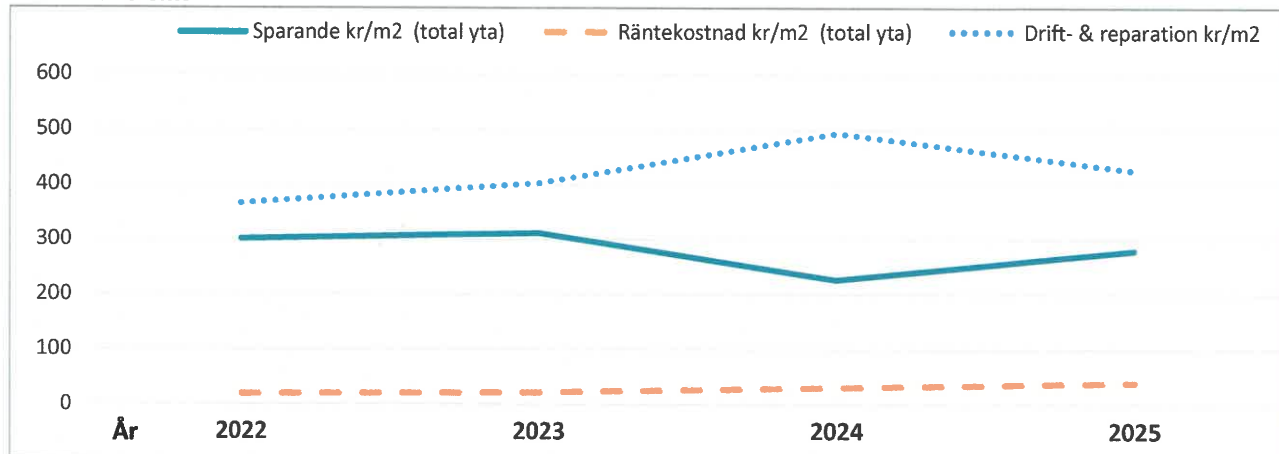
Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina till fullvärde. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2025.

För 2026 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 1,5%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning		3 981	4 053	3 871	3 726	3 737
Resultat		723	-2 559	1 075	812	1 194
Balansomslutning		19 119	18 335	20 997	18 865	18 176
Soliditet		52%	51%	56%	57%	55%
Årsavgiftsnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		765	750	739	732	732
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		94%	91%	94%	96%	
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		793	534	713	688	

Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	280	227	312	301	
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta) (ovan exkl extra avsättning)	99	96	149	143	141
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	803	699	1 186	1 043	945
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	425	493	403	367	
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	217	201	174	165	
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	40	31	22	20	27
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	1 560	1 591	1 336	1 364	1 391
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	1 681	1 713	1 439	1 476	
Lån / taxeringsvärde	17%	19%	16%	17%	21%
Räntekänslighet ⁴⁾	2,2%	2,3%	1,9%	2,0%	

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, ordinarie avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter		3 749	3 676	3 621	3 585
Övriga intäkter		232	377	250	141
Drift-, reparations- och personalkostnader		-2 316	-2 711	-2 257	-2 065
Räntor		-188	-143	31	-74
Amortering *		-161	-161	-146	-146
Ordinarie avsättning framtida underhåll		-524	-504	-785	-753
SUMMA		793	534	713	688

* Senaste årets amortering motsvarar: 2,0% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett positivt resultat även efter fondavsättning.

Inga skador under 2025 har förbättrat resultatet.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	200 960	3 686 797	7 943 819	-2 559 032	9 272 544
Disposition			-2 559 032	2 559 032	0
Avsättning yttre fond		724 200	-724 200		0
Uttag yttre fond		-171 939	171 939		0
Årets resultat				722 532	722 532
Årets slut	200 960	4 239 058	4 832 526	722 532	9 995 076

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	5 384 787,02
Årets resultat	722 531,85
Avsättning till yttre underhållsfond	-524 200,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	-200 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	171 939,00
Summa	5 555 057,87

Styrelsen föreslår att 5 555 057,87 kr balanseras i ny räkning.

2

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	1	3 981 278	4 052 926
		3 981 278	4 052 926
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-2 168 179	-2 103 950
Reparationer	3	-73 034	-496 902
Periodiskt underhåll	4	-171 939	-3 174 285
Personalkostnader	5	-74 443	-110 591
Avskrivningar	6	-583 530	-583 530
		-3 071 125	-6 469 258
Rörelseresultat		910 153	-2 416 333
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		22 256	20 022
Räntekostnader och liknande poster		-209 877	-162 721
		-187 621	-142 699
Årets resultat		722 532	-2 559 032
Årets resultat enligt ovan		722 532	-2 559 032
Avsättning till fond för yttre underhåll		-524 200	-504 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-200 000	-100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		171 939	3 174 285
Resultat efter disposition av underhåll		170 271	11 253



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

15 853 118

16 436 648

15 853 118

16 436 648

Summa anläggningstillgångar

15 853 118

16 436 648

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

7 430

6 778

Övriga kortfristiga fordringar

7 683

12 776

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

170 707

136 814

Summa kortfristiga fordringar

185 820

156 368

Kassa och bank

3 080 125

1 742 012

Summa kassa och bank

3 080 125

1 742 012

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 265 945

1 898 380

SUMMA TILLGÅNGAR

19 119 063

18 335 028

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

200 960

200 960

Yttre underhållsfond

4 239 058

3 686 797

4 440 018

3 887 757

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 832 526

7 943 819

Årets resultat

722 532

-2 559 032

5 555 058

5 384 787

Summa eget kapital

9 995 076

9 272 544

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

8 073 530

387 508

8 073 530

387 508

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

161 172

8 008 366

Leverantörsskulder

421 167

183 931

Skatteskulder

12 292

11 772

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

455 826

470 907

1 050 457

8 674 976

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 119 063

18 335 028

n

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	910 153	-2 416 333
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	583 530	583 530
Erhållen ränta	22 256	20 022
Erlagd ränta	-209 877	-162 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 306 062	-1 975 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	-29 452	50 306
Kortfristiga skulder - förändring	222 675	-1 449 605
	193 223	-1 399 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 499 285	-3 374 801
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	0	-5 397 594
Pågående arbete	0	4 909 287
	0	-488 307
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	-161 172	1 346 328
	-161 172	1 346 328
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	-161 172	858 021
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	1 338 113	-2 516 780
Likvida medel vid årets början	1 742 012	4 258 792
Likvida medel vid årets slut	3 080 125	1 742 012

2

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning, tv och bredband.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 20 - 50 år

Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter 2,27%

Marken skrivs inte av

Nettoomsättning	Not 1	År 2025	År 2024
Hysesintäkter lokaler		51 580	49 673
Hysesintäkter garage, p-plats mm		110 610	107 267
Årsavgifter		3 749 048	3 675 537
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		19 125	8 018
Övriga intäkter *		50 916	212 431
		3 981 278	4 052 926

* Huvuddelen av övriga intäkter 2024 försäkringsersättning

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-227 826	-259 832
Städning		-103 228	-103 667
Snöröjning		-13 845	-24 024
Elavgifter		-158 904	-170 229
Värme		-567 330	-552 288
Vatten		-419 823	-339 518
Renhållning		-148 101	-134 860
Brandskydd		0	-14 191
Fastighetsförsäkring		-60 473	-56 517
TV och bredband		-155 873	-162 814
Fastighetsskatt		-145 854	-134 390
Förbrukningsinventar-/material		-278	-9 933
Tele, post- och bankkostnader		-5 804	-6 180
Administrativt förvaltningsavtal		-106 520	-103 020
Extern revisor		-13 250	-12 644
Överlåtelse- och pantkostnad		-16 967	-4 907
Övriga förvaltningskostnader		-11 517	-10 309
Övriga externa tjänster		-5 366	-4 628
Medlems- och föreningsavgifter		-7 220	0
		-2 168 179	-2 103 950

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-51 335	-37 495
Reparation installationer		-23 374	-43 905
Reparation byggnader		-1 950	-2 175
Reparation utvändigt		3 625	-4 027
Underhåll av skador		0	-409 300
		-73 034	-496 902

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-171 939	-3 174 285
		-171 939	-3 174 285

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-57 500	-88 300
Arvode egen revisor		-2 000	-2 000
Sociala och andra avgifter		-14 943	-20 291
		<u>-74 443</u>	<u>-110 591</u>

Arvodet till styrelsen har minskat delvis pga för mycket beräknat mötesarvode 2024

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivning på förbättringar		-583 530	-583 530
		<u>-583 530</u>	<u>-583 530</u>

Byggnader och mark	Not 7				
Rak avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2025-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung	924 059	0	0	924 059	
Byggnad urspr	2 113 610	-2 113 610	0	0	1960 - 2008
Ombyggnad	10 790 000	-5 720 000	-200 000	4 870 000	2000 - 2049
Fasader	2 267 118	-1 520 092	-74 703	672 323	2005 - 2034
Tak	2 173 095	-1 032 232	-54 328	1 086 535	2006 - 2045
Balkonger	2 220 537	-888 208	-55 513	1 276 816	2009 - 2048
Fönster	2 081 812	-728 630	-52 045	1 301 137	2011 - 2050
Miljöhus	727 736	-127 400	-18 200	582 136	2018 - 2057
Fjärrvärme	91 310	-91 310	0	0	1985 - 1989
Elinstallation	1 619 631	-32 393	-32 393	1 554 845	2024 - 2073
Bokningssystem	692 963	-34 648	-34 648	623 667	2024 - 2043
Säkerhetsdörrar	3 085 000	-61 700	-61 700	2 961 600	2024 - 2073
Summa	28 786 871	-12 350 223	-583 530	15 853 118	

Ackumulerade anskaffningsvärde	År 2025	År 2024
Vid årets början	27 862 812	22 465 218
Årets anskaffning	0	5 397 594
Ingående anskaffningsvärde mark	924 059	924 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 786 871	28 786 871
Ingående avskrivningar	-12 350 223	-11 766 693
Årets avskrivningar enligt plan	-583 530	-583 530
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-12 933 753	-12 350 223
Utgående redovisat värde	15 853 118	16 436 648

Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde mark:	11 089 000		9 082 000
Taxeringsvärde byggnader:	37 532 000		34 457 000
Totalt taxeringsvärde:	48 621 000		43 539 000

Maskiner och inventarier	Not 7		
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg		988 371	988 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		988 371	988 371
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-988 371	-988 371
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-988 371	-988 371
Restvärde enligt plan vid årets slut		0	0

Långfristiga skulder kreditinstitut

Not 8

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2025	Skuld År 2024
Stadshypotek	2028-03-30	4,11%	387 508 kr	462 508 kr
Stadshypotek	2029-06-30	2,97%	1 477 500 kr	1 492 500 kr
Stadshypotek	2030-06-30	3,04%	6 369 694 kr	6 440 866 kr
	Snittränta	3,08%	8 234 702 kr	8 395 874 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 161 172 kr

Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 7 428 842 kr

Långfristiga skulder 8 073 530 kr

Kortfristiga skulder 161 172 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga

Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter

Not 9

År 2025

År 2024

Upplupna räntekostnader	11 796	15 761
Upplupna kostnader	16 944	15 282
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 500
Förutbetalda hyresintäkter	312 378	314 591
Övriga upplupna kostnader	102 208	113 773
	455 826	470 907

Ställda säkerheter och
ansvarsförbindelser

Not 10

Pantbrev i fastighet	12 850 000	12 850 000
Pantbrev i eget förvar	0	0
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 29/3 2026

Hässleholm

2026 04/06

Anette Nordin

Anette Nordin

Birgitta Staf

Birgitta Staf

Per Magnusson

Per Magnusson

Göran Hultgren

Göran Hultgren

Vår revisionsberättelse har avgivits

2026 04-07

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

Malin Skoog
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vadaren i Hässleholm, org.nr 737000-2730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vadaren i Hässleholm för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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, förfälskning, 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 föreningens 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 Vadaren i Hässleholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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.

Kristianstad den

7 april 2026

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor

Malin Skoog

Malin Skoog

Förtroendevald revisor

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

KORTFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.