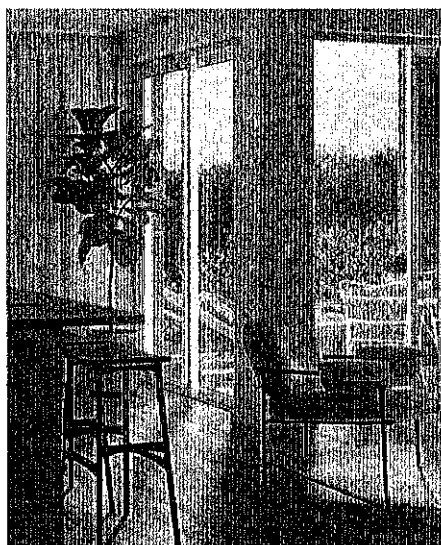




ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Vallgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vallgården med säte i HÄSLEHOLM org.nr. 737000-0338 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häradsskrivaren 3	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	184
2	lokaler (hyresrätt)	127
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 606
Totalt 36 objekt		1 917

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 13 st 2 rok, 8 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lukas Klang	Ordförande
Lars Nilsson	Ledamot
Martin Persson	Ledamot
Kerstin Johansson	Suppleant
Elinor Thisell	Suppleant
Chermin Hadjihalli	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lukas Klang, Lars Nilsson och Martin Persson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Nilsson, Martin Persson och Lukas Klang.

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Elinor Thisell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-01.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Total elrenovering av fastighetens yttre och samtliga utrymmen inkluderat lägenheter.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Byte av ytterdörrar till samtliga lägenheter
2015	Relining av en stam
2019	Renovering av tegelfasad, byte av värmecentral, takbyte, relining, vattenledningsbyte
2020	Filmning av dag- och spillvattenledningar
2022	Byte av knappsatser till trapphusen
2023	Installation av avgasare till fjärrvärmesystemet
2024	Total elrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fönsterbyte
Byte av dag- och spillvattenledningar

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	166	226	251	210	198
Skuldsättning, kr/kvm	4 538	4 131	4 697	4 824	4 951
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 417	4 932	5 068	5 205	5 342
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	244	184	183	186	162
Årsavgifter, kr/kvm	787	732	717	696	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	92	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	687	671	719	671	667
Nettoomsättning, tkr	1 314	1 277	1 247	1 160	1 156
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	19	144	30	-19
Soliditet, %	16	19	18	17	16

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring under året*	Belopp vid
	årets ingång	stämmans beslut		årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 442	0	0	39 442
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	409 278	0	51 718	460 996
S:a bundet eget kapital, kr	448 720	0	51 718	500 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 408 026	19 382	-51 718	1 375 689
Årets resultat, kr	19 382	-19 382	18 260	18 260
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 427 408	0	-33 458	1 393 949
S:a eget kapital, kr	1 876 128	0	18 260	1 894 387

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 282 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 427 407
Årets resultat, kr	18 260
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 282
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 393 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 393 949

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 313 755	1 277 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 661	8 964
Summa Rörelseintäkter		1 317 416	1 286 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-801 936	-801 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 001	-33 786
Personalkostnader	Not 6	-78 284	-71 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-283 191	-284 136
Övriga rörelsekostnader		-6 875	0
Summa Rörelsekostnader		-1 199 287	-1 191 195
Rörelseresultat		118 129	94 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 386	50 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 255	-126 340
Summa Finansiella poster		-99 869	-75 547
Resultat efter finansiella poster		18 260	19 382
Resultat före skatt		18 260	19 382
Årets resultat		18 260	19 382

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 661 394	7 562 712
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	1 889
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 661 394	7 564 601
Summa Anläggningstillgångar		9 661 394	7 564 601

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		23 859	24 925
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	129 855	126 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	40 707	79 065
Summa Kortfristiga fordringar		194 421	230 774
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 847 285	1 243 417
Summa Kassa och bank		1 847 285	1 243 417
Summa Omsättningstillgångar		2 041 706	2 474 191
Summa Tillgångar		11 703 100	10 038 792

Ao

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	39 442	39 442
Fond för yttre underhåll	460 996	409 278
Summa Bundet eget kapital	500 438	448 720
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 375 689	1 408 026
Årets resultat	18 260	19 382
Summa Fritt eget kapital	1 393 949	1 427 407
Summa Eget kapital	1 894 387	1 876 127

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 400 0000
Summa Långfristiga skulder		3 400 0000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 300 0007 920 000
Leverantörsskulder		919 83089 246
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 6731 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	187 210151 778
Summa Kortfristiga skulder		6 408 7138 162 665
Summa Skulder		9 808 7138 162 665
Summa Eget kapital och skulder		11 703 10010 038 792

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	118 129	94 929
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	283 191	284 136
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	283 191	284 136
Erhållen ränta	84 835	22 393
Erlagd ränta	-122 617	-126 741

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 096	-4 696
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	843 410	26 861
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	840 314	22 165

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 379 984	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 379 984	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	780 000	-220 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	780 000	-220 000

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början	2 243 417	2 166 535
Likvida medel vid årets slut	1 847 285	2 243 417

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 210 524	1 175 268
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 728	0
	Hyror lokaler	3 528	3 528
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 550	43 200
	Hyror informationsöverföring	0	52 728
	Övriga primära intäkter	7 303	5 964
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 317 633	1 280 688
	Hysesbortfall	-3 878	-3 528
	<i>Summa</i>	-3 878	-3 528
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 313 755	1 277 160

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bostadsrättsföreningen löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 661	8 964
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 661	8 964

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	0	-24 375
	Snö och halk-bekämpning	-22 248	-9 149
	Reparationer	-12 259	-9 340
	Planerat underhåll	-9 282	-129 185
	El	-102 324	-42 086
	Uppvärmning	-275 459	-237 787
	Vatten	-89 190	-73 146
	Sophämtning	-45 568	-43 975
	Fastighetsförsäkring	-21 136	-18 954
	Kabel-TV och bredband	-107 754	-103 532
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 000	-42 934
	Förvaltningsavtalskostnader	-72 715	-67 345
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-801 936	-801 808

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 768
Administrationskostnader	-10 676	-8 194
Extern revision	-16 750	-14 750
Medlemsavgifter	0	-2 874
Föreningsverksamhet	-1 575	-400
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 800
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 001	-33 786

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-13 000	-13 000
Löner och övriga ersättningar	-55 849	-50 640
Sociala avgifter	-9 235	-7 826
Pensionskostnader och förpliktelser	-200	0
<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 284	-71 466

Medelantal anställda:1

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-281 302	-281 302
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 889	-2 834
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-283 191	-284 136

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 444 126	9 444 126
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Årets investeringar	2 386 860	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-87 158	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	11 798 828	9 499 126

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 936 414	-1 655 112
Årets avskrivningar	-281 302	-281 302
Omklassificeringar	80 283	0
Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 137 433	-1 936 414
Utgående redovisat värde	9 661 395	7 562 712

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	162 000	162 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 016 000	4 016 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	16 778 000	16 778 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 214 000	9 214 000
Varav i eget förvar	-414 000	-414 000
Ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	381 713	381 713
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	381 713	381 713

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-379 824	-376 990
Årets avskrivningar	-1 889	-2 834
Summa Ackumulerade avskrivningar	-381 713	-379 824
Utgående redovisat värde	0	1 889

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Övriga fordringar	129 855	126 784
Summa Övriga fordringar	129 855	126 784

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	0	39 449
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 707	39 616
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 707	79 065

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 443 932	421 829
Bankkonto 2	403 352	821 588
Summa Kassa och bank	1 847 285	1 243 417

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	3,24%	2025-11-10	1 000 000	40 000
Sparbanken Skåne AB	1,58%	2025-11-10	4 200 000	120 000
Sparbanken Skåne AB	3,24%	2026-11-10	3 500 000	100 000
			8 700 000	260 000

Långfristig del	3 400 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 200 000
Kortfristig del	5 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	260 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 040 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

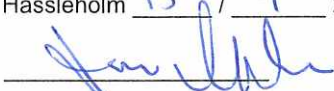
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

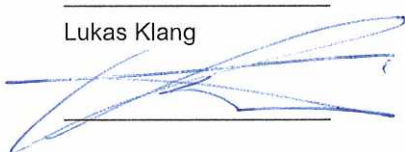
Övriga skulder

Källskatt	1 673	1 641
Summa Övriga skulder	1 673	1 641

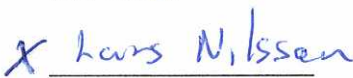
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	130 935	117 215
	Upplupna räntekostnader	37 086	14 448
	Övriga upplupna kostnader	19 189	20 115
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187 210	151 778

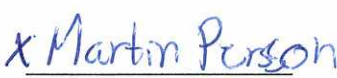
Hässleholm 15 / 4 2025


Lars Nilsson


Lukas Klang


Martin Persson

x 
Lars Nilsson

x 
Martin Persson

Vår revisionsberättelse har lämats 2025 - 04 - 28


Alexandra Ong
Borevision i Sverige AB
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vallgården, org.nr. 737000-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallgården för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallgården för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Hässleholm 2025-04-28



Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.