



Årsredovisning 2025

Brf Vallgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Vallgården med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-0338 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2026-03-31.

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	T.o.m.
Lukas Klang	Ordförande	2025-09-18
Linus Johansson	Ordförande	
Lars Nilsson	Ledamot	
Martin Persson	Ledamot	
Kerstin Johansson	Suppleant	
Elinor Thisell	Suppleant	
Chermin Hadjihalil	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Nilsson, Martin Persson, Kerstin Johansson, Chermin Hadjihalil och Elinor Thisell

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Nilsson, Martin Persson och Linus Johansson.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund som valdes som ordinarie revisor och Alexandra Ong som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Elinor Thisell, valda vid föreningsstämman.

Föreningen har en anställd lokalvårdare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.
Extrastämma hölls 2025-09-18 där val av ny ledamot och ny ordförande (Linus Johansson) genomfördes.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.
Årsavgiften höjs med 10% per 2026-04-01.

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 2024-07-16.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Inget större underhåll har gjorts.

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 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	131	166	226	251	210
Skuldsättning, kr/kvm	4 403	4 538	4 131	4 697	4 824
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 255	5 417	4 932	5 068	5 205
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	215	244	184	183	186
Årsavgifter, kr/kvm	839	787	732	717	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	91	92	96
Totala intäkter, kr/kvm	732	687	671	719	671
Nettoomsättning, tkr	1 403	1 314	1 277	1 247	1 160
Resultat efter finansiella poster, tkr	-93	18	19	144	30
Soliditet, %	17	16	19	18	17

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökande avskrivningskostnader och ränteökningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 240 318 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 131 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiften med 10% från och med 2026-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid 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	460 996	0	73 000	533 996
S:a bundet eget kapital, kr	500 438	0	73 000	573 438
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 375 689	18 260	-73 000	1 320 949
Årets resultat, kr	18 260	-18 260	-93 223	-93 223
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 393 949	0	-166 223	1 227 726
S:a eget kapital, kr	1 894 387	0	-93 223	1 801 164

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 393 949
Årets resultat, kr	-93 223
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämman förfogande, kr	1 227 726

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 227 726

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 402 581	1 313 755
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 661
Summa Rörelseintäkter		1 402 581	1 317 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-771 504	-801 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 283	-29 001
Personalkostnader	Not 6	-78 181	-78 284
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-345 257	-283 191
Övriga rörelsekostnader		0	-6 875
Summa Rörelsekostnader		-1 227 226	-1 199 287
Rörelseresultat		175 355	118 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 326	45 386
Räntekostnader och liknande resultatposter		-276 905	-145 255
Summa Finansiella poster		-268 579	-99 869
Resultat efter finansiella poster		-93 223	18 260
Resultat före skatt		-93 223	18 260
Årets resultat		-93 223	18 260

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 316 137	9 661 394
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 316 137	9 661 394
Summa Anläggningstillgångar		9 316 137	9 661 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		19 815	23 859
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	131 622	129 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	38 929	40 707
Summa Kortfristiga fordringar		190 366	194 421
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	991 797	1 847 285
Summa Kassa och bank		991 797	1 847 285
Summa Omsättningstillgångar		1 182 163	2 041 706
Summa Tillgångar		10 498 300	11 703 100

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	39 442	39 442
Fond för yttre underhåll	533 996	460 996
Summa Bundet eget kapital	573 438	500 438
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 320 949	1 375 689
Årets resultat	-93 223	18 260
Summa Fritt eget kapital	1 227 726	1 393 949
Summa Eget kapital	1 801 164	1 894 387

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 120	3 400 000
Summa Långfristiga skulder	0	3 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 440 000	5 300 000
Leverantörsskulder	0	919 830
Övriga kortfristiga skulder	Not 131 673	1 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14255 463	187 210
Summa Kortfristiga skulder	8 697 136	6 408 713
Summa Skulder	8 697 136	9 808 713
Summa Eget kapital och skulder	10 498 300	11 703 100

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	175 355	118 129
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	345 257	283 191
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	345 257	283 191
Erhållen ränta	1 767	84 835
Erlagd ränta	-282 061	-122 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	240 318	363 538
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 615	-3 096
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-846 420	843 410
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-835 806	840 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-595 487	1 203 852
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 379 984
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 379 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-260 000	780 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	780 000
Årets kassaflöde	-855 488	-396 132
Likvida medel vid årets början	1 847 285	2 243 417
Likvida medel vid årets slut	991 797	1 847 285

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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:	15-120 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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).

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 295 292	1 210 524
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	52 728	52 728
	Hyror lokaler	3 528	3 528
	Hyror garage och parkeringsplatser	43 200	43 550
	Övriga primära intäkter	12 761	7 303
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 407 509	1 317 633
	Hysesbortfall	-4 928	-3 878
	<i>Summa</i>	-4 928	-3 878
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 402 581	1 313 755

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 661
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	3 661

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-78 094	-72 715
	Snö och halk-bekämpning	-4 210	-22 248
	Reparationer	-18 232	-12 259
	Planerat underhåll	0	-9 282
	El	-38 703	-102 324
	Uppvärmning	-275 563	-275 459
	Vatten	-98 360	-89 190
	Sophämtning	-45 568	-45 568
	Fastighetsförsäkring	-22 315	-21 136
	Kabel-TV och bredband	-106 654	-107 754
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 650	-44 000
	Övriga driftkostnader	-35 156	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-771 504	-801 936

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-8 058	-10 676
	Extern revision	-19 750	-16 750
	Föreningsverksamhet	-1 088	-1 575
	Övriga förvaltningskostnader	-3 387	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-32 283	-29 001
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-13 000	-13 000
	Löner och övriga ersättningar	-55 937	-55 849
	Sociala avgifter	-9 244	-9 235
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	-200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-78 181	-78 284
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-345 257	-281 302
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 889
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-345 257	-283 191

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 743 828	9 444 126
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
	Årets investeringar	0	2 386 860
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-87 158
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	11 798 828	11 798 828
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 137 434	-1 936 302
	Årets avskrivningar	-345 257	-281 302
	Omklassificeringar	0	80 283
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 482 691	-2 137 321
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 316 137	9 661 507
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	322 000	162 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 815 000	4 016 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	17 737 000	16 778 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 214 000	9 214 000
	Varav i eget förvar	-414 000	-414 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 800 000	8 800 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	131 622	129 855
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	131 622	129 855
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	6 559	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 370	40 707
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	38 929	40 707

Not 11 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1	588 445	1 443 932
Bankkonto 2	403 352	403 352
<i>Summa Kassa och bank</i>	991 797	1 847 285

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne AB	3,24%	2026-02-10	960 000	40 000
Sparbanken Skåne AB	3,27%	2026-02-28	4 080 000	120 000
Sparbanken Skåne AB	3,24%	2026-11-10	3 400 000	100 000
			8 440 000	260 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 440 000
Kortfristig del	8 440 000
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	3,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Källskatt	1 673	1 673
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 673	1 673

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	120 176	130 935
Upplupna räntekostnader	31 930	37 086
Övriga upplupna kostnader	103 357	19 189
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	255 463	187 210

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallgården för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Vallgården för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Vallgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Linus Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:42:01



Lars Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:14:06



Martin Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 20:40:11



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:01:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Vallgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 16:00:54



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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring 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.