

Bf Värnhem upa

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bf Värnhem upa

Org.nr: 746000-1329

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Värnhem upa, 746000-1329, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Malmö Heimdal 4 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar i föreningen utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt på grund av sådan upplåtelse kallas andelsrätt och innehavare av sådan rätt kallas andelsinnehavare.

Bostadsföreningen registrerades 1928-02-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Lano Rasoul	2026
Ledamot	John Andersson	2027
Ledamot	Amanda Gustavsson	2026
Suppleant	Reza Sharifitehran	2026
Suppleant	Erik Ellis	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor	Johan Malmqvist
	Ernst & Young AB

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Heimdal 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Zenithgatan 1 A-B och Värnhemsgatan 7 i Malmö.

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med nyttjanderätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	13	2

Total tomtarea:	694	kvm
Total bostadsarea:	1245	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1245	kvm
Total lokalarea:	21	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Kontraktslängd
Naturskyddsföreningen	21	Tills vidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 20 420 kr (16 856 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (21 825 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-28 av Restaurera. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år.

Styrelsen har accepterat ett anbud från Sustend för upprättande av en ny underhållsplan under 2026.

Enligt av styrelsen antagen budget föreslås det en avsättning 253 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-03-31. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Under året har 3 överlåtelse av nyttjanderätter skett (fg år skedde 0 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 24 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, värme och vatten.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 231	1 187	1 103	961
Resultat efter finansiella poster, tkr	96	109	152	57
Förändring av underhållsfond	231	0	254	167
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-44	200	-11	-19
Sparande kr/kvm	148	195	192	170
Soliditet, (%)	60	59	58	57
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	969	934	862	752
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	98	98	97	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	685	652	577	502
Driftkostnad kr/kvm	532	512	500	428
Energikostnad kr/kvm	294	279	273	226
Ränta kr/kvm	111	98	56	46
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	200	0	201	186
Skuldsättning kr/kvm	3 315	3 446	3 574	3 692
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	3 371	3 504	3 634	3 755
Räntekänslighet, (%)	3	4	4	5
Snittränta, (%)	3.35	2.84	1.57	1.26
Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.				

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 500	8 528 281	420 764	0	- 2 361 478	108 764
Disposition enligt föreningsstämma					108 764	-108 764
Avsättning till underhållsfond			253 000		-253 000	
Anspråktagande av underhållsfond			-21 825		21 825	
Reservfond				108 764	-108 764	
Uppskrivningsfond		-13 594			13 594	
Årets resultat						96 015
Vid årets slut	50 500	8 514 687	651 939	108 764	- 2 579 059	96 015

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 592 653
Årets resultat före fondändring	96 015
Upplösning uppskrivningsfond	13 594
Summa över/underskott	- 2 483 044

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll	- 253 000
Avsättning till reservfond	- 96 015
Att balansera i ny räkning	- 2 134 029

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

876 336

835 284

Övriga rörelseintäkter

3

354 722

351 388

Summa rörelseintäkter

1 231 058

1 186 672

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-693 990

-686 816

Övriga kostnader

5

-134 561

-124 239

Personalkostnader

6

-77 274

-56 151

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-90 776

-90 778

Summa rörelsekostnader

-996 601

-957 984

RÖRELSERESULTAT

234 457

228 688

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 108

3 816

Räntekostnader och liknande resultatposter

-140 550

-123 740

Summa finansiella poster

-138 442

-119 924

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

96 015

108 764

RESULTAT FÖRE SKATT

96 015

108 764

ÅRETS RESULTAT

96 015

108 764



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	10 679 068	10 769 844
Summa materiella anläggningstillgångar		10 679 068	10 769 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 681 868	10 772 644
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 903	19 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 609	82 345
Summa kortfristiga fordringar		101 512	101 625
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	545 246	518 418
Summa kassa och bank		545 246	518 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		646 758	620 043
SUMMA TILLGÅNGAR		11 328 626	11 392 687



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 500	50 500
Uppskrivningsfond		8 514 688	8 528 281
Reservfond		108 764	0
Underhållsfond		651 939	420 764
Summa bundet eget kapital		9 325 891	8 999 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 579 059	-2 361 478
Årets resultat		96 015	108 764
Summa fritt eget kapital		-2 483 044	-2 252 714
SUMMA EGET KAPITAL		6 842 847	6 746 831
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	75 000	0
Summa långfristiga skulder		75 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		75 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	4 121 478	4 362 379
Leverantörsskulder		85 224	89 161
Skatteskulder		3 090	4 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	200 987	190 121
Summa kortfristiga skulder		4 410 779	4 645 856
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 410 779	4 645 856
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 328 626	11 392 687



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	234 457	228 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 776	90 778
Summa	325 233	319 466
Erhållen ränta	2 108	3 816
Erlagd ränta	-140 550	-123 740
Övrig justering	0	25 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	186 791	224 542
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	114	-35 098
Ökning av rörelseskulder	5 825	42 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	192 730	232 160
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	704 500	3 039 879
Amortering av låneskulder	-870 401	-3 202 270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 901	-162 391
Årets kassaflöde	26 829	69 769
Likvida medel vid årets början	518 417	448 648
Likvida medel vid årets slut	545 246	518 417

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	40-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	852 564	811 980
Hyror lokaler	23 772	23 304
Totalt årsavgifter och hyror	876 336	835 284

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Vatten	102 072	102 072
Uppvärmning	209 754	210 277
Övriga intäkter	308	0
Kommunikation	42 588	39 039
Totalt övriga rörelseintäkter	354 722	351 388

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	43 936	43 484
Uppvärmning	239 197	229 867
Vatten och avlopp	88 719	80 418
Avfallshantering	23 586	36 438
Teknisk förvaltning	91 588	83 356
Serviceavtal	7 729	7 440
Besiktningsskostnader	12 113	0
Systematiskt brandskyddsarbete	11 570	9 205
Snöröjning	4 688	4 688
Gångbanerrenhållning	7 908	15 120
Bredband	42 425	38 193
Kabel-TV	22 648	22 340
Försäkringar	34 934	32 217
Förbrukningsmaterial	4 535	9 251
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 994	36 120
	673 570	648 135

Reparationer

Markytor	6 045	4 888
Klottersanering	0	3 125
Övrigt	0	5 714
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 501	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	3 129
VA & sanitet, installationer	7 874	0
	20 420	16 856

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	0	21 825
-------------------	---	--------

Totalt fastighetskostnader

693 990 **686 816**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	0	4 580
Förvaltningskostnader	71 291	58 156
Revision	28 375	24 991
Tele och post	3 498	1 706
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 365	2 708
Bankkostnader	1 124	1 389
IT-tjänster	3 909	3 709
Övriga externa kostnader	0	2 000
Övriga kostnader	-1	25 000
Totalt övriga kostnader	134 561	124 239

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden	58 800	42 967
-----------------	--------	--------

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader	18 474	13 184
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader

77 274 **56 151**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	90 776	90 778
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	90 776	90 778

Not 8. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	4 208 694	4 233 694
Mark	8 480 000	8 480 000
Omklassificeringar	0	-25 000
Utgående anskaffningsvärden	12 688 694	12 688 694
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 918 850	- 1 828 072
Årets avskrivning på byggnader	- 90 776	- 90 778
Utgående avskrivningar	-2 009 626	-1 918 850
Utgående redovisat värde	10 679 068	10 769 844
<i>Varav</i>		
Byggnader	2 199 068	2 289 844
Mark	8 480 000	8 480 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 719 000	11 509 000
Taxeringsvärde mark	8 660 000	8 480 000
	24 379 000	19 989 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	24 200 000	19 800 000
Lokaler	179 000	189 000
	24 379 000	19 989 000

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 033 300	5 033 300
Summa:	5 033 300	5 033 300

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	82 609	82 345
Summa	82 609	82 345

Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	370 327	343 199
Checkkonto Handelsbanken	174 919	175 219
Summa	545 246	518 418

Not 12. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 121 478	4 362 379
Förfaller 2-5 år från balansdagen	75 000	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	4 196 478	4 362 379

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken*	2026-01-30	2,90 %	549 500	0
Handelsbanken	2026-03-03	3,07 %	1 866 572	1 885 524
Handelsbanken	2028-09-30	2,93 %	155 000	0
Handelsbanken	Löst	1,55 %	0	567 500
Handelsbanken	Löst	4,42 %	0	235 000
Handelsbanken***	2026-01-02	3,35 %	480 000	520 000
Handelsbanken**	2026-01-02	3,07 %	1 145 406	1 154 355
Summa skulder till kreditinstitut			4 196 478	4 362 379
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 121 478	-4 362 379
			75 000	0

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet kapitalbands 1 år till 2026-04-30 hos Handelsbanken med en ränta på signeringsdatum på 2,90%

**Lånet kapitalbands 1 år till 2026-04-02 hos Handelsbanken med en ränta på signeringsdatum på 3,07%.

***Lånet kapitalbands 1 år till 2026-04-02 hos Handelsbanken med en ränta på signeringsdatum på 3,35%.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 706	6 312
Upplupna räntekostnader	19 578	12 187
Förutbetalda intäkter	95 877	90 819
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 500
Upplupna driftskostnader	55 827	58 303
Summa	200 988	190 121

Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-10

Lano Rasoul
Ordförande

John Andersson
Ledamot

Amanda Gustavsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 07:58

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 10.03.2026 16:13

DOCUMENT ID:

BklBfHnTYWe

ENVELOPE ID:

rkrzB3aKWx-BklBfHnTYWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bf Värnhem upa.pdf

16 pages

SHA-512:

45c88621d41b20c8bc5864ac38abc795df0a63575b8cc2
e629f91e26f29cfb1b1d9b84357d9812d3d766407516b7
2a301eb6787cc6c0d5bc212b1e4eba393cc0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LANO RASOUL	 Signed	10.03.2026 16:18	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/10/06)
	Authenticated	10.03.2026 16:15	Low	
John Kristian Andersson	 Signed	12.03.2026 23:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/01/05)
	Authenticated	12.03.2026 22:24	Low	
AMANDA GUSTAVSSON	 Signed	16.03.2026 15:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/09/29)
	Authenticated	16.03.2026 15:19	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	17.03.2026 07:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	16.03.2026 17:06	Low	
Johan Håkan Malmqvist	 Signed	17.03.2026 07:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09)
	Authenticated	17.03.2026 07:57	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Värnhem UPA, org.nr 746000-1329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Värnhem UPA för år räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BF Värnhem UPA för år räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2026



2025 Revisionsberättelse.pdf
(104530 byte)
SHA-512: b689e8bf45d2d9ea03235c3c79e79e877fc7d
c17813396b0c09a7c420fe15a69fe11725e8ccc3480a2f
ce795b30511e4fe544be9c82abfdd82141ed58095e9c

Underskrifter

2026-03-17 07:14:14 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 07:58:18 (CET)



Johan Håkan Malmqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025 Bf värnhem Upa

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

23c74e85282f25e3cb51055d123795213007750b04e79b51b5fcdef725c5c4401ea760d496e2007255d830e9fcc2973b772b60b6db824e89666d6c59ecbe9ef3



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

