



HSB Brf Vallmon i Bjuv

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vallmon i Bjuv, 743000-0906 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1960. Föreningen äger fastigheten Vallmon 1, inklusive mark, i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Föreningen har sitt säte i Bjuv. Adress är Varagatan 1-31, 2-30 samt Vallgatan 1-43.

Inflyttning skedde under åren 1961 och 1962. Föreningen har 53 bostadsrättslägenheter i markplan med en totalyta på 4 533,5 m². Vissa lägenheter har eget garage och dessutom finns särskilda garagebyggnader.

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

3 rum & kök, 32 st

4 rum & kök, 21 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg. Moms har införts sedan några år tillbaks på individuell mätning av vatten och specificeras på avierna. År 2013 har föreningen anslutit sig till fibernät med tillgång till bredband och bredbandsTV.

Större investeringar

År 2008 fönsterbyte.

År 2015 relining av avloppsstammar, sticken till badrummen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2025-02-01.

Besiktning är utförd av Puls och Jespers bygg avseende föreningens rör och tak.

Utfört underhåll/investeringar under året är:

- Relining av samtliga avloppsrör, arbetet är pågående. Beräknad kostnad inklusive moms är ca 2,1 mkr.
- Tak, 2 st. Kostnad uppgår till 542 250 kr, posten finns redovisad under byggnader och mark, avskrivningstid 20 år.

Dagvatten enligt åläggande från NSVA. Omkoppling och byte av rör är gjort enligt instruktion från NSVA.

Vilket framtida underhåll planeras:

- Nytt värmesystem
- Fasader

Ekonomi

Årets resultat uppgår till - 47 330 kr. Motsvarande resultat föregående år var -169 861 kr. Årsavgiften höjdes den 1 oktober 2024 med 6 %. Kostnader för fjärrvärme och vatten och avlopp har ökat under året. Föreningen har haft en läcka som är åtgärdad. Se vidare not 2. Nytt lån har tagits upp med 3 000 000 kr för att bl.a. finansiera arbetet med relining av avloppsrör.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 6 % den 1 oktober 2025.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls i februari 2025.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Anne Lazukic, ordförande

Katarina Pettersson, sekreterare

Tomasz Gapinski

Andrej Lazukic

Jörgen Månsson

Revisorer har varit Marie Dahlqvist och revisorssuppleant Irene Nilsson valda vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vicevärd har varit Assar Nordin fram till 2024-12-31. Benny Larsson är anställd som vicevärd under året.

Mål:

Föreningen har som mål för sin verksamhet att hålla kostnadsutveckling på en rimlig nivå.

Målet kan uppnås genom att aktivt arbeta med underhållsplanen som rättesnöre.

Information/aktiviteter:

Planeras ett möte med alla boende för att informera om pågående planer för Vallmon.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 7 st.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 75 st, varav 54 st röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 681	3 473	3 176	3 056
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-47	-170	215	419
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	127	243	215	479
Soliditet (%)	47 %	65 %	65 %	63 %
Årsavgift (kr/kvm)	812	766	701	674
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9 %	96 %		
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	347	290	221	208
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	1 186	546	568	590
Skuldsättning (kr/kvm)	1 186	546		
Räntekänslighet* %	1,5 %	0,7 %	0,8 %	0,9 %
Sparande (kr/kvm)	143	157		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	16 332	18 539	15 358	17 593

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal och årsredovisningen med kassaflödesanalys då det är nya lagkrav på detta. Vissa omklassificeringar kan förekomma jämfört med tidigare år.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften kr per kvm ingår från och med 2024 även vatten som debiteras de boende.
I årsavgift ingår värme, vatten och tv-avgift, bredband men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Föreningen har 18 kvm * 53 garage som ingår i årsavgiften.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott beror bl.a. ökade kostnader på fjärrvärme, vatten o avlopp. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2024 med 6 % samt 1 oktober 2025 med 6 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver. Föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 670 600 kr för året.

Förändring i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	203 170		1 182 371	4 395 489	-169 861
Disposition enligt stämmobeslut				-169 861	169 861
Till fond för yttre underhåll			150 000	-150 000	
Från fond för yttre underhåll			-324 748	324 748	
Årets resultat					-47 330
Vid årets slut	203 170		1 007 623	4 400 376	-47 330

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 400 376,00
Årets resultat	-47 330,20
Balanseras i ny räkning	4 353 045,80

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 681 736	3 473 169
Övriga rörelseintäkter		1 816	21 082
Summa rörelsens intäkter		3 683 552	3 494 251
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-2 556 620	-2 320 573
Planerat underhåll		-324 748	-537 451
Övriga externa kostnader	3	-210 089	-210 496
Personalkostnader och arvoden	4	-198 113	-159 128
Avskrivningar		-371 561	-344 449
Summa rörelsens kostnader		-3 661 131	-3 572 097
Rörelseresultat		22 421	-77 846
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 449	24 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 200	-116 895
Summa finansiella poster		-69 751	-92 015
Resultat efter finansiella poster		-47 330	-169 861
Årets resultat		-47 330	-169 861

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 237 645	6 062 858
Pågående nyanläggningar	6	941 140	-
Inventarier, verktyg och installationer	7	8 195	12 293
Summa materiella anläggningstillgångar		7 186 980	6 075 151
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		7 187 480	6 075 651
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	77 813	74 064
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		4 572 722	2 485 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 698	21 622
Summa kortfristiga fordringar		4 674 233	2 581 199
Summa omsättningstillgångar		4 674 233	2 581 199
SUMMA TILLGÅNGAR		11 861 713	8 656 850

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		203 170	203 170
Fond för yttre underhåll		1 007 623	1 182 373
Summa bundet eget kapital		1 210 793	1 385 543
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 400 376	4 395 489
Årets resultat		-47 330	-169 861
Summa fritt eget kapital		4 353 046	4 225 628
Summa eget kapital		5 563 839	5 611 171
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 725 000	975 000
Summa långfristiga skulder		3 725 000	975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	1 650 000	1 500 000
Leverantörsskulder		141 692	96 947
Aktuella skatteskulder		69 200	44 615
Övriga skulder		2 085	3 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		709 897	425 866
Summa kortfristiga skulder		2 572 874	2 070 679
Summa skulder		6 297 874	3 045 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 861 713	8 656 850

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-47 330	-169 861
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Avskrivningar	371 561	344 449
	324 231	174 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 231	174 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 825	11 043
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	352 194	77 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 600	263 229
Investeringsverksamheten		
Pågående byggnadsverksamhet	-941 140	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-542 250	-781 476
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 483 390	-781 476
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	
Amortering av låneskulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 900 000	-100 000
Årets kassaflöde	2 087 210	-618 247
Likvida medel vid årets början	2 485 512	3 103 760
Likvida medel vid årets slut	4 572 722	2 485 513

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

<i>Följande avskrivningsprocent tillämpas:</i>	<i>%</i>
- Byggnader	2,77%
- Inventarier, verktyg och installationer	20

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 563 708	3 361 879
Debiterade vattenavgifter	118 028	111 290
	<u>3 681 736</u>	<u>3 473 169</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	1 816	21 082
	<u>1 816</u>	<u>21 082</u>
Summa	3 683 552	3 494 251

I årsavgiften ingår tv, bredband, värme och vatten.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
El	53 330	42 394
Uppvärmning	985 581	921 367
Vatten	534 222	351 355
Renhållning	72 294	95 801
Löpande underhåll	251 319	222 908
Fastighetsservice	132 006	165 890
Fastighetsförsäkring	66 173	62 221
Kommunikation	195 131	192 072
Fastighetsavgift/-skatt	266 564	266 565
Summa	2 556 620	2 320 573

Kostnaden för vatten/avlopp är högre och beror bl.a på en läcka som är åtgärdad. Även företaget som relinar föreningens rör har behövt använda en del vatten.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	157 157	128 872
Lagsökningskostnader	450	-
Arvode extern revisor	16 625	11 625
Medlemsverksamhet	35 857	69 999
Summa	210 089	210 496

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Lön	53 107	37 368
Styrelse	85 950	53 500
Vicevärd	9 364	38 092
Föreningsvald revisor	5 157	814
Valberedning	2 000	500
Förändring semesterlöneskuld	-224	
Sociala kostnader	42 759	28 854
Summa	198 113	159 128
<i>I sociala kostnader ingår pensionskostnader med</i>	<i>1 635</i>	<i>407</i>

Föreningen har liksom tidigare år en deltidsanställd städerska samt en deltidaställd vicevärd, lönekostnaden redovisas som lön. Vicevärdsarvodet avser tidigare vicevärd som slutade 2024-12-31. Styrelsearvodet redovisas liksom tidigare år med eftersläpning och det som finns redovisat ovan är det som är utbetalt i december 2024.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	12 707 699	11 926 223
Årets investeringar, tak	542 250	781 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 249 949	12 707 699
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 808 841	-6 468 490
Årets avskrivningar	-367 463	-340 351
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 176 304	-6 808 841
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	164 000	164 000
Utgående redovisat värde	6 237 645	6 062 858
varav byggnader	6 073 645	5 898 858
varav mark	164 000	164 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	21 974 000	13 568 000	35 542 000
Summa	21 974 000	13 568 000	35 542 000

Not 6 Pågående nyanläggning

	2025-08-31	2024-08-31
Årets anskaffningar, avloppsrör relining	941 140	-
Vid årets slut	941 140	-

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 008	26 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 008	26 008
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 715	-9 618
Årets avskrivningar	-4 098	-4 097
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 813	-13 715
Utgående redovisat värde	8 195	12 293

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	75 035	74 064
momsredovisning	2 778	-
Summa	77 813	74 064

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	4,34 %	2028-03-01	2028-03-01	975 000	1 075 000
Stadshypotek	3,20 %	2025-09-17	2025-09-17	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	2,84 %	2027-07-30	2027-07-30	3 000 000	-
Summa				5 375 000	2 475 000
varav kortfristig del				1 650 000	1 500 000
varav långfristig del				3 725 000	975 000

Enligt FARs rekommendationer ska alla lån som förfaller inom ett års tid redovisas som kortfristiga. Beräknad skuld inom fem års tid är ca 4,1 Mkr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 375 000	4 700 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 375 000	4 700 000

Årsredovisningen är upprättad 2025-11-21.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Bjuv

Anne Lazukic

Katarina Pettersson

Tomasz Gapinski

Andrej Lazukic

Jörgen Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Marie Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562928405

Dokument

123 vallmon digitalt signerad ÅR 2025.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-11-21 13:53:33 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-26 16:02:17 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Anne Lazukic (AL1)

a.lazukic@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE LAZUKIC"

Signerade 2025-11-21 17:47:31 CET (+0100)

Katarina Pettersson (KP)

katarina.kattis.pettersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATARINA PETTERSSON"

Signerade 2025-11-21 15:50:23 CET (+0100)

Tomasz Gapinski (TG)

tomasz.gapinski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMASZ GAPINSKI"

Signerade 2025-11-23 17:20:41 CET (+0100)

Andrej Lazukic (AL2)

andrej.lazukic@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDREJ LAZUKIC"

Signerade 2025-11-26 09:17:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562928405

Jörgen Månsson (JM)
tornfalken1@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Jörgen Mikael Månsson"
Signerade 2025-11-21 17:56:23 CET (+0100)

Marie Dahlqvist (MD)
filaren15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Helene Dahlqvist"
Signerade 2025-11-21 14:36:20 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-26 16:02:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallmon i Bjuv, org.nr. 743000-0906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallmon i Bjuv för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025.

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 augusti 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vallmon i Bjuv för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Dahlqvist
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562937968

Dokument

123 revberättelse digital signering 2025.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-21 14:35:34 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-11-26 16:01:22 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Marie Dahlqvist (MD)

filaren15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Marie Helene Dahlqvist"

Signerade 2025-11-21 14:38:49 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)

afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"AFRODITA DORINA CRISTEA"

Signerade 2025-11-26 16:01:22 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne