



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Vallgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vallgården med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-0338 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häradsskrivaren 3	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	184
2	lokaler (hyresrätt)	127
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1606
Totalt 36 objekt		1917

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kenny Hansson	Ordförande
Lars Nilsson	Ledamot
Martin Persson	Ledamot
Kerstin Johansson	Suppleant
Elinor Thisell	Suppleant
Chermin Hadjihail	Suppleant



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

Firmatecknare har varit: Lars Nilsson, Martin Persson, Kenny Hansson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Camilla Bakklund på Borevision i Sverige AB med Alexandra Ong som revisorssuppleant, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Felicia Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-21. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-19.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av knappsatser till trapphusen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte av ytterdörrar
2015	Relining av en stam
2019	Renovering av tegelfasad, byte av värmecentral, takbyte, relining, vattenledningsbyte
2020	Filmning av dag- och spillvattenledningar

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

Byte av samtliga lås och nycklar

Installation av avgasare till värmeanläggningen

Byte av dagvattenledningar

Balkongrenovering

Fönsterbyte

El i lägenheter

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	251	210	198	216	155
Skuldsättning, kr/kvm	4 697	4 824	4 951	5 258	180
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	0
Energikostnad, kr/kvm	183	186	162	180	189
Driftskostnad, kr/kvm	344	333	311	350	347
Årsavgifter, kr/kvm	717	696	694	694	582
Totala intäkter, kr/kvm	719	671	667	660	557
Nettoomsättning, tkr	1 247	1 160	1 156	1 144	961
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	30	-19	333	234
Soliditet, %	18	17	16	15	73

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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	412 463	0	65 000	477 463
S:a bundet eget kapital, kr	451 905	0	65 000	516 905
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 230 438	30 045	-65 000	1 195 483
Årets resultat, kr	30 045	-30 045	144 357	144 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 260 483	0	79 357	1 339 840
S:a eget kapital, kr	1 712 388	0	144 357	1 856 745

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 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 föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 260 483
Årets resultat, kr	144 357
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 339 840

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 339 840

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 246 781	1 160 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 224
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 246 781	1 162 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-595 351	-577 092
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-25 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-20 358	-38 572
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-80 022	-52 180
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-291 451	-308 108
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-987 182	-1 000 953
RÖRELSERESULTAT		259 599	161 390
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 177	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 418	-131 358
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-115 241	-131 345
ÅRETS RESULTAT		144 357	30 045

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 844 014	8 125 316
Inventarier och installationer	Not 10	4 723	14 872
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 848 736</u>	<u>8 140 188</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 848 736</u>	<u>8 140 188</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	150 786	153 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	46 892	33 161
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>197 678</u>	<u>186 494</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 166 535	2 006 471
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 166 535</u>	<u>2 006 471</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 364 213</u>	<u>2 192 965</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 212 950</u>	<u>10 333 152</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 442	39 442
Fond för yttre underhåll		477 463	412 463
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>516 905</u>	<u>451 905</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 195 483	1 230 438
Årets resultat		144 357	30 045
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 339 841</u>	<u>1 260 483</u>
Summa eget kapital		<u>1 856 745</u>	<u>1 712 388</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	7 920 000	8 140 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 920 000</u>	<u>8 140 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		220 000	220 000
Leverantörsskulder		76 200	76 325
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 608	1 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	138 396	182 576
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>436 204</u>	<u>480 765</u>
Summa skulder		<u>8 356 204</u>	<u>8 620 765</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 212 950</u>	<u>10 333 152</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 152 156	1 117 027
Hysesintäkt lokaler	882	588
Hysesintäkt garage och bilplatser	36 396	30 810
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 728	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 382
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 334	9 273
Övriga fakturerade kostnader	285	39
	1 246 781	1 160 119
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	0	2 224
	0	2 224
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-8 602	-40 904
El	-40 506	-33 262
Uppvärmning	-217 511	-227 889
Vatten	-59 715	-60 981
Renhållning	-38 637	-37 610
TV, bredband, iptelefoni	-94 976	-39 115
Förvaltningskostnader	-72 366	-80 597
Försäkringar	-17 376	-16 539
Fastighetsskatt	-41 114	-37 965
Övriga driftskostnader	-4 548	-2 230
	-595 351	-577 092
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	0	-25 000
	0	-25 000
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 000	-11 663
Övriga förvaltningskostnader	-400	-3 607
Kostnader överlåtelse och panter	-5 123	-15 301
Kontorsutrustning och -material	0	-59
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-835	-1 115
Förbrukningsinventarier	0	-6 827
	-20 358	-38 572
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-15 225	0
Löner för anställda	-52 370	-40 711
Sociala avgifter	-12 427	-11 469
	-80 022	-52 180
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-281 302	-281 302
Installationer och inventarier	-10 149	-26 806
	-291 451	-308 108

2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 444 126	9 444 126
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 499 126	9 499 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 373 810	-1 092 508
Årets avskrivningar byggnader	-281 302	-281 302
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 655 112	-1 373 810

Utgående redovisat värde

7 844 014 8 125 316

Redovisade värden byggnader	7 789 014	8 070 316
Redovisade värden mark	55 000	55 000

Fastighetsbeteckning: Härads skrivaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	12 600 000	4 016 000	16 616 000	14 414 000
Lokaler		162 000	0	162 000	149 000
		12 762 000	4 016 000	16 778 000	14 563 000

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000
varav i eget förvar	414 000	414 000
Summa ställda säkerheter	9 214 000	9 214 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	381 713	381 713
Utgående anskaffningsvärden	381 713	381 713

Ingående avskrivningar	-366 841	-340 035
Årets avskrivningar	-10 149	-26 806
Utgående avskrivningar	-376 990	-366 841

Utgående redovisat värde

4 723 14 872

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	124 041	123 879
Övrig skattefordran	26 745	29 454
	150 786	153 333

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	5 597	5 279
Upplupna ränteintäkter	11 049	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 247	27 882
	46 892	33 161

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

SBAB 12 mån	1 000 000	0
	1 000 000	0

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	564 596	2 006 471
SBAB	601 939	0
	1 166 535	2 006 471

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		1,46%	2024-11-10	3 700 000	100 000
Sparbanken Skåne AB		1,58%	2024-11-10	4 440 000	120 000
				8 140 000	220 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 920 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

220 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

220 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,56%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

880 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

7 040 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 200	910
Arbetsgivaravgifter	408	954
	1 608	1 864

	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 688	38 505
Upplupna räntekostnader	14 849	15 251
Upplupen revision	14 000	13 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	105 859	106 801
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 519
	138 396	182 576

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Kenny Hansson

.....
Lars Nilsson

.....
Martin Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallgården för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallgården för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Vallgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KENNY HANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 22:08:29



LARS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-10 kl. 10:40:42



MARTIN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 21:44:49



CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:38:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Vallgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA BAKKLUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 08:39:32



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.