

# Årsredovisning 2023

Brf Vallmon

769638-3749



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallmon

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ängelholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VEJBY 135:258	2020	Ängelholm
VEJBY 135:259	2020	Ängelholm
VEJBY 135:260	2020	Ängelholm
VEJBY 135:261	2020	Ängelholm
VEJBY 135:262	2020	Ängelholm
VEJBY 135:263	2020	Ängelholm
VEJBY 135:292	2020	Ängelholm
VEJBY 135:293	2020	Ängelholm
VEJBY 135:294	2020	Ängelholm
VEJBY 135:295	2020	Ängelholm
VEJBY 135:296	2020	Ängelholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 454 kvm. Byggnadernas totalyta är 1454 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Hampus Lundström	Ordförande
Karin Maria Bodin	Styrelseledamot
Britt Karin Jönsson Vikterlöf	Styrelseledamot
Matilda Freij	Styrelseledamot

Cassandra Tonde    Suppleant

### Firmateckning

Två i förening av styrelseledamöterna

### Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Susanne Andersson	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Avtal med leverantörer

Vatten och avlopp	Ängelholms Kommun
Försäkring	Trygg-Hansa
Ekonomisk förvaltning	Nabo

### Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året skickat ut 7st nyhetsbrev/information till medlemmarna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi har ändrat lån att amortera på, amorteringen är fortfarande lika stor.

Beslut om höjning av avgifterna med 8% från 2024-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	885 072	664 858	16 080	-
Resultat efter fin. poster	-290 272	-421 446	16 080	-
Soliditet (%)	68	-	-	-
Yttre fond	36 080	16 080	-	-
Taxeringsvärde	28 175 000	8 520 000	6 042 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	609	577	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	98,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 790	11 910	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 790	11 910	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	207	118	0	0
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	35	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	60	35	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,37	20,63	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 79 296 kr) tas ut via årsavgiften genom debitering efter schablon, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Vårt negativa resultat beror på stora avskrivningar från köpet av våra fastigheter. Kommande ökade kostnader kommer att kompenseras av uppskrivning av intäkterna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	33 442 000	-	-	33 442 000
Upplåtelseavgifter	4 383 000	-	-	4 383 000
Fond, yttre underhåll	16 080	-	20 000	36 080
Balanserat resultat	0	-421 446	-20 000	-441 446
Årets resultat	-421 446	421 446	-290 272	-290 272
<b>Eget kapital</b>	<b>37 419 634</b>	<b>0</b>	<b>-290 272</b>	<b>37 129 362</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-441 446
Årets resultat	-290 272
<b>Totalt</b>	<b>-731 718</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	88 985
Balanseras i ny räkning	-820 703
	<b>-731 718</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	885 072	664 858
Övriga rörelseintäkter	3	-1	8 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>885 071</b>	<b>673 406</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-120 516	-64 623
Övriga externa kostnader	7	-62 263	-116 467
Personalkostnader	8	-11 562	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-590 950	-593 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-785 291</b>	<b>-801 963</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>99 780</b>	<b>-128 557</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 081	543
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-392 133	-293 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 052</b>	<b>-292 889</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-290 272</b>	<b>-421 446</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-290 272</b>	<b>-421 446</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	54 058 775	54 649 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 058 775</b>	<b>54 649 725</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>54 058 775</b>	<b>54 649 725</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	297 773	172 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	29 618	30 580
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>327 391</b>	<b>203 383</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>327 391</b>	<b>203 383</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>54 386 166</b>	<b>54 853 108</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 825 000	37 825 000
Fond för yttre underhåll		36 080	16 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 861 080</b>	<b>37 841 080</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-441 446	0
Årets resultat		-290 272	-421 446
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-731 718</b>	<b>-421 446</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 129 362</b>	<b>37 419 634</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	16 793 700	17 142 660
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 793 700</b>	<b>17 142 660</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		348 960	174 480
Övriga kortfristiga skulder		24	4 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	114 120	111 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>463 104</b>	<b>290 814</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 386 166</b>	<b>54 853 108</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>99 780</b>	<b>-128 557</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	590 950	593 275
	<b>690 730</b>	<b>464 718</b>
Erhållen ränta	2 081	543
Erlagd ränta	-392 133	-293 432
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>300 678</b>	<b>171 829</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99	91 544
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 190	-197 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>298 389</b>	<b>65 892</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	7 980 000
Upptagna lån	0	17 448 000
Amortering av lån	-174 480	-130 860
Förändring av checkräkningskredit	0	-33 074 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-174 480</b>	<b>-7 777 192</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>123 909</b>	<b>-7 711 300</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>31 003</b>	<b>7 742 303</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>154 911</b>	<b>31 003</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vallmon har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,83 - 2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	805 776	605 386
Vatten	79 296	59 472
<b>Summa</b>	<b>885 072</b>	<b>664 858</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Övriga intäkter	0	8 548
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>8 548</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Värme	3 075	0
<b>Summa</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	86 639	50 788
<b>Summa</b>	<b>86 639</b>	<b>50 788</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 802	13 835
<b>Summa</b>	<b>30 802</b>	<b>13 835</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	5 794	77 545
Juridiska kostnader	594	797
Revisionsarvoden	18 375	10 000
Ekonomisk förvaltning	37 500	28 125
<b>Summa</b>	<b>62 263</b>	<b>116 467</b>

### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	7 800	21 000
Sociala avgifter	3 762	6 598
<b>Summa</b>	<b>11 562</b>	<b>27 598</b>

\*Med anledning av felaktigt upplupet styrelsearvode från föregående år blir styrelsearvodet missvisande. Faktiskt utbetalt arvode under 2023 är 14 400 kr.

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	390 040	293 432
Övriga räntekostnader	2 093	0
<b>Summa</b>	<b>392 133</b>	<b>293 432</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	55 243 000	55 243 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55 243 000</b>	<b>55 243 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-593 275	0
Årets avskrivning	-590 950	-593 275
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 096 507</b>	<b>-593 275</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>54 146 493</b>	<b>54 649 725</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 252 000</i>	<i>12 252 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 257 000	2 446 000
Taxeringsvärde mark	7 918 000	6 074 000
<b>Summa</b>	<b>28 175 000</b>	<b>8 520 000</b>

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	930	0
Övriga fordringar	141 932	141 800
Nabo Klientmedelskonto	22 911	6 970
Borgo	132 000	24 033
<b>Summa</b>	<b>297 773</b>	<b>172 803</b>

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 375	594
Försäkringspremier	16 004	19 367
Förvaltning	11 239	10 619
<b>Summa</b>	<b>29 618</b>	<b>30 580</b>

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2030-03-30	2,51 %	5 597 900	5 685 140
Stadshypotek	2027-03-30	2,29 %	5 816 000	5 816 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,99 %	5 728 760	5 816 000
<b>Summa</b>			<b>17 142 660</b>	<b>17 317 140</b>
Varav kortfristig del			348 960	174 480

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 270 260 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	14 400	21 000
Sociala avgifter	6 600	6 598
Förutbetalda avgifter/hyror	79 120	73 756
Beräknat revisionsarvode	14 000	10 000
<b>Summa</b>	<b>114 120</b>	<b>111 354</b>

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 448 000	17 448 000

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2-årsbesiktningen har utförts i början av 2024, åtgärder kommer att utföras under tidig vår 2024. Markbesiktning flyttades fram till slutet av April på grund av markförhållanden vid det första besiktningstillfället.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ängelholm

---

Britt Karin Jönsson Vikterlöf  
Styrelseledamot

---

Karin Maria Bodin  
Styrelseledamot

---

Karl Hampus Lundström  
Ordförande

---

Matilda Freij  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

BoRevision i Sverige AB  
Magnus Emilsson  
Revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 11:16

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 23.04.2024 17:09

DOCUMENT ID:

B1gSE18rWC

ENVELOPE ID:

BJr41LHZR-B1gSE18rWC

DOCUMENT NAME:

Brf Vallmon, 769638-3749 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (4).pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Maria Bodin bodin7@telia.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:19 23.04.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/30) IP: 78.71.94.113
2. Karl Hampus Lundström hampus.lundstrom95@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 17:21 23.04.2024 17:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/08/05) IP: 80.70.155.188
3. MATILDA FREIJ matildafreij@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 19:10 23.04.2024 19:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/07/08) IP: 94.255.252.240
4. Britt Karin Jönsson Vikterlöf karin_vikterlof@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 09:58 24.04.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/02) IP: 91.128.204.22
5. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	Signed Authenticated	26.04.2024 11:16 25.04.2024 06:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/10/06) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Vallmon, org.nr. 769638-3749

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallmon för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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 Bostadsrättsföreningen Vallmon för räkenskapsåret 2023 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 11:17

SENT BY OWNER:

Julia Kiraly Åkesson · 25.04.2024 09:51

DOCUMENT ID:

SyjustDZR

ENVELOPE ID:


HJFdtDWC-SyjustDZR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Vallmon.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kurt Magnus Emilsson	 Signed	26.04.2024 11:17	Email	IP: 20.71.225.201
magnus.emilsson@borevision.se	Authenticated	26.04.2024 10:58	Low	IP: 20.71.225.201

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