

Brf Vallmon
Org nr 769622-0685

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-03-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Sture Samuelsson	Ordförande	2024
Susann Anckarman	Sekreterare	2024
Bo Wennerhag	Kassör	2024
Daniel Jonsson	Ledamot	2024
Robert Aman	Suppleant	2024
Thomas Ols	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits EY.

Föreningens styrelse har sitt säte i Linköping kommun, Östergötlands län.

Till valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Kjell Heiding och Borka Heiding.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp (105 000 kr, 2023) i arvode för styrelsen för perioden, exklusive sociala avgifter.

Föreningen förvärvade 13 juni 2011 del av fastigheten Ilbudet 6 i Linköpings kommun som den 6 mars 2012 avstyckades till fastigheten Ilbudet 15 i Linköpings kommun. Lagfart erhöles den 27 april 2012. På föreningens fastighet finns fem flerbostadshus i tre till fyra våningar med totalt 59 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 394 m². Föreningen disponerar 62 parkeringsplatser, varav 22 i underjordiskt garage i gemensamhetsanläggning, sex i garage på gården, fem i carport på gården och 29 parkeringsplatser på gården. Dessutom finns en MC-plats i det underjordiska garaget. I fastigheten finns cykelrum och rum för barnvagnar/rullatorer. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa och styrelsen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2072.

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Ilbudet 14 (Brf Apellunden). Gemensamhetsanläggningarna, utemiljö och varmgarage, förvaltas genom delägarförvaltning och det innebär att båda styrelserna måste vara eniga om de beslut som fattas och att protokoll ska föras.

Gemensamhetsanläggning GA:3 omfattar kör- och gångytor, grönytor inkl. planteringar, belysning, markutrustning bestående av cykelställ, papperskorgar, soffor etc., miljöhus och fyra underjordiska avfallsbehållare, ledningar och anordningar för dag- och spillvatten inklusive brunnar.

Gemensamhetsanläggning GA:4 består av garageutrymme i källarplan i bostadsbyggnad på Ilbudet 14.

Anläggningen omfattar parkeringsplatser för bilar och motorcyklar, körytor, ytskikt, markvärme i nerfarten till garaget samt behövliga elledningar och ventilation.

Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

GA:3		GA:4	
Ilbudet 14	49	Ilbudet 14	16
<u>Ilbudet 15</u>	<u>59</u>	<u>Ilbudet 15</u>	<u>22</u>
Summa andelstal	108	Summa andelstal	38

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt att använda trapphus för åtkomst av garage upplåtet i fastigheten Ilbudet 14 (Brf Apellunden).

Föreningen har tecknat avtal med MBF Bostadsrättsförvaltning om ekonomisk och administrativ förvaltning. FF-Fastighetsservice om trappstädning och fastighetsskötsel för drift och jour.

KTC om driftövervakning av värmecentral och ventilation. Certego om service, underhåll och jour av lås- och passersystem. KONE om service och underhåll av hissar, och Kiwa om besiktning av dessa.

Gemensamhetsanläggning: Avtal med PWS Nordic om service och underhåll av underjordiska avfallsbehållare. Bravida om service och underhåll av dräneringspumpar i dagvattengropar. Anticimex om skadedjursbekämpning i avloppsbrunn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vid villkorsändring av lån i Nordea (29/9) och Danske Bank (31/10) valdes bunden ränta 1 år.
- I samband med villkorsändring Nordea gjordes en extra amortering på 500 000 kr.
- Årsavgift höjd med 12 procent fr.o.m. januari 2024.
- Fastighetsautomation/driftövervakning i värmecentralen uppdaterad till KTC-SRD5000 då reservdelar till det äldre KTC-SRD3000 inte längre kunde beställas.
- Uttjänt dörrautomatik för porten mot innergården Skogsfridsgatan 2A och 2B ersatt med ny inklusive klämskydd (från 2023 ska klämskydd monteras enligt EU direktiv).
- Påbörjat test och byte till armaturer med ljuskälla LED för att minska elförbrukningen.
- Utemiljön förbättrad med nya sandlådor och nyplantering.
- Konverterat underhållsplan till digital, och förlängd till 50 år (2072).

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 656 035	3 337 256	3 357 195	3 356 389
Resultat efter finansiella poster	kr	-396 701	-119 322	178 012	145 912
Soliditet	%	78	78	77	77
Likviditet	%	311	351	372	382
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	734	668	668	668
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	769			
Skuldsättning per kvm	kr	6 273	6 438	6 522	6 784
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 343	7 537	7 730	8 041
Energikostnad per kvm	kr	136	122	125	115
Räntekänslighet (grundavgift)	%	10,0	11,3	11,6	12,0
Räntekänslighet (total avgift)	%	9,5			
Sparande per kvm	kr	185	220	247	257
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,18			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se Väsentliga händelser), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u> <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Ingående balans	70 010 000	46 645 000	3 071 594	-2 415 844	-119 322
Reservering till yttre fond			540 000	-540 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-122 829	122 829	
Balansering av föregående års resultat				-119 322	119 322
Årets resultat					-402 290
Belopp vid årets utgång	70 010 000	46 645 000	3 488 765	-2 952 337	-402 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 952 338
Årets resultat	-396 701
	-3 349 039

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	540 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-221 875
I ny räkning balanseras	-3 667 164
	-3 349 039

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-396 701
Dispositioner	-318 125

Årets resultat efter dispositioner	-714 826
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 806 890
---	-----------

Resultaträkning

Not

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31**

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

3 656 035

3 337 256

Övriga rörelseintäkter

10 745

0

Summa rörelseintäkter**3 666 780****3 337 256****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

4

-1 787 634

-1 615 214

Periodiskt underhåll

5

-221 875

-122 829

Övriga externa kostnader

6

-200 199

-171 007

Arvoden och personalkostnader

7

-123 546

-112 104

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 126 866

-1 126 866

Summa rörelsekostnader**-3 460 120****-3 148 020****Rörelseresultat****206 660****189 236****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

74 660

18 210

Räntekostnader

-678 021

-326 768

Summa finansiella poster**-603 361****-308 558****Resultat efter finansiella poster****-396 701****-119 322****Årets resultat****-396 701****-119 322****Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen**

Årets resultat enligt resultaträkningen

-402 290

-119 322

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

221 875

122 829

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-540 000

-540 000

**Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll****-720 415****-536 493**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	145 727 079	146 817 851
Inventarier, verktyg och installationer	10	218 305	254 399
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>145 945 384</u>	<u>147 072 250</u>
Summa anläggningstillgångar		145 945 384	147 072 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	46 770
Övriga fordringar	11	16 582	18 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 622	89 841
Klientmedel i SHB		3 949 439	3 878 403
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 071 644</u>	<u>4 033 391</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		355	349
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>355</u>	<u>349</u>
Summa omsättningstillgångar		4 071 999	4 033 740
Summa tillgångar		150 017 383	151 105 990

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

116 655 000

116 655 000

Fond för yttre underhåll

3 488 765

3 071 594

Summa bundet eget kapital

120 143 765

119 726 594

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 952 338

-2 415 845

Årets resultat

-396 701

-119 322

Summa fritt eget kapital

-3 349 039

-2 535 167

Summa eget kapital

116 794 726

117 191 427

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

10 727 240

10 839 240

Summa långfristiga skulder

10 727 240

10 839 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

21 539 040

22 277 612

Leverantörsskulder

151 050

199 883

Skatteskulder

71

61

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

805 256

597 767

Summa kortfristiga skulder

22 495 417

23 075 323

Summa eget kapital och skulder

150 017 383

151 105 990

Kassaflödesanalys

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	206 660	189 236
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	1 126 866	1 126 866

Erhållen ränta	74 661	18 210
Erlagd ränta	-678 021	-326 768

	730 166	1 007 544
Ökning/minskning kundfordringar	46 769	-18 922
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-13 986	-17 793
Ökning/minskning leverantörsskulder	-48 833	52 528
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	207 499	-4 922

Kassaflöde från den löpande verksamheten	921 615	1 018 435
---	----------------	------------------

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier	0	-260 307
------------------------------------	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-260 307
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-850 572	-850 096
---------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 572	-850 096
--	-----------------	-----------------

Årets kassaflöde	71 043	-91 968
Likvida medel vid årets början	3 878 751	3 970 719

Likvida medel vid årets slut	3 949 794	3 878 751
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år (t.o.m. år 2132)
Stenläggning	10 år (t.o.m. år 2024)
Laddstationer ute	5 år (t.o.m. år 2021)
Laddstationer garage	5 år (t.o.m. år 2024)
Laddstationer etapp 3	10 år (t.o.m. år 2031)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala ytan.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I september respektive oktober villkorsändras två av föreningens lån.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 227 244	2 933 928
Hyror bil/mc-platser	317 600	310 200
Elavgifter	10 280	0
Kabel-TV avgifter	152 928	152 928
Övriga intäkter	5 783	0
Brutto	3 713 835	3 397 056
Hyresförluster vakanser bil/mc-platser	-57 800	-59 800
Summa nettoomsättning	<u>3 656 035</u>	<u>3 337 256</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	287 449	240 645
Reparationer, löpande underhåll	408 328	387 670
Elavgifter	262 348	216 805
Uppvärmning	353 798	324 913
Vatten och avlopp	85 245	83 790
Renhållning	113 265	102 823
Försäkringar	86 427	74 884
Kabel-TV / Internet	155 981	156 928
Övriga fastighetskostnader	18 004	9 986
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 790	16 770
Summa driftskostnader	<u>1 787 635</u>	<u>1 615 214</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppgradering hisstelefoner	101 875	0
Byte fastighetsautomation UC	120 000	0
Anläggning uteplats	0	56 249
Ommålning carport, markgarage och miljöhus	0	66 580
Summa periodiskt underhåll	221 875	122 829

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Förbrukningsinventarier	20 757	10 314
Kontorsmaterial	366	224
Kommunikation	2 908	3 746
Porto	150	0
Revision	26 250	16 600
Föreningsmöten	7 130	7 776
Ekonomisk och administrativ förvaltning	88 940	87 755
Övriga förvaltningskostnader	20 498	7 818
Konsultarvoden	27 250	27 159
Övriga externa tjänster	5 950	9 615
Summa övriga externa kostnader	200 199	171 007

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	105 000	96 600
Sociala kostnader	18 546	15 504
Summa arvoden, personalkostnader	123 546	112 104

Not 8 Finansiella intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	74 524	18 063
Övriga ränteintäkter	137	147
Summa finansiella intäkter	74 661	18 210

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	129 888 432	129 888 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 888 432	129 888 432
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 210 581	-9 119 809
Årets avskrivningar	-1 090 772	-1 090 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 301 353	-10 210 581
Utgående planenligt värde	118 587 079	119 677 851
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 140 000	27 140 000
Utgående planenligt värde	27 140 000	27 140 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	145 727 079	146 817 851
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 522 000	79 522 000
Taxeringsvärde mark	17 556 000	17 556 000
	97 078 000	97 078 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	95 400 000	95 400 000
Lokaler	1 678 000	1 678 000
	97 078 000	97 078 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	360 841	100 534
Årets anskaffningar (laddstationer)	0	260 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 841	360 841
Ingående ackumulerade avskrivningar	-106 442	-70 348
Årets avskrivningar	-36 094	-36 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 536	-106 442
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>218 305</u>	<u>254 399</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	39	11
Övriga fordringar (på Brf Apellunden)	16 543	18 366
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>16 582</u>	<u>18 377</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,840	2025-09-30	10 839 240
Danske Bank	4,440	2024-10-31	11 307 040
Nordea	4,820	2024-09-30	10 120 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 266 280
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-352 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-21 187 040
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 727 240
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			30 506 280

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	40 345 000	40 345 000
Summa ställda säkerheter	40 345 000	40 345 000

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Susann Anckarman

Daniel Jonsson

Sture Samuelsson
Ordförande

Bo Wennerhag

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Deltagare

STURE SAMUELSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sture Bertil Samuelsson

Sture Samuelsson

2024-03-14 17:24:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.14.18

BO WENNERHAG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bo Wennerhag

Bo Wennerhag

2024-03-14 13:55:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.231.31.34

SUSANN ANCKARMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANN ANCKARMAN

Susann Anckarman

2024-03-16 09:27:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 2.248.28.232

DANIEL JONSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL JONSSON

Daniel Jonsson

2024-03-16 09:17:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.225.126.211

JOHAN MALMQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist

Johan Malmqvist

2024-03-21 18:59:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.84

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallmon, org.nr 769622-0685

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallmon för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-02-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Vallmon för 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

JOHAN MALMQVIST Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2024-03-21 18:58:55 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Håkan Malmqvist	Datum
Johan Malmqvist	Leveranskanal: E-post IP-adress: 147.161.188.84