

Brf Vallhusen

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Vallhusen
769631-2284
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vallhusen, 769631-2284, med säte i Burlöv, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-08 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stefan Lingheimer	Ordförande	2026
Joanne Adolfsson	Ledamot	2024
Daniel Nilsson	Ledamot	2024
Teddy Kotlinski	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Anna Lagnevik	Suppleant	2024
---------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

EY AB	Auktoriserad revisor	2024
-------	----------------------	------

Valberedning

Mattias Lindén		2024
Anderas Lindborg		2024

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Burlöv Åkarp 23:11-23:26 i Burlövs kommun med därpå uppförda byggnader med 29 småhus. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adresser är Vallgårdsvägen 1-29.

Föreningen upplåter 29 småhus med bostadsrätt och 16 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
15	14

Total tomtarea:	10 046 kvm
Total bostadsarea:	2 433 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Fortum	Elavtal avseende volym
VA-SYD	Avfallssortering
VA-SYD	Vatten & Avlopp
Ohlssons	Avfallshantering
Kärntvätt i Malmö	Sopkärstvätt

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 104 717 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnaderna respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-17 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 404 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 166 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år har det skett 0 överlåtelse.

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 april 2024 med 10 %.

Föreningen har avläsning för vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 716	1 459	1 512	1 527
Resultat efter finansiella poster	-480	58	53	84
Förändring av underhållsfond	404	353	388	381
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-279	283	243	281
Sparande, kr / kvm	152	259	272	238
Soliditet (%)	63	64	64	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	608	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	92	101	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	611	569	569	558
Driftskostnad, kr / kvm	108	71	76	77
Energikostnad, kr / kvm	53	34	42	44
Ränta, kr / kvm	294	162	179	197
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	166	163	159	157
Lån, kr / kvm	13 241	12 751	12 802	13 075
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	13 241	12 751	-	-
Räntekänslighet (%)	20	21	-	-
Snittränta (%)	2,22	1,27	1,40	1,51

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av vatten till medlemmar.

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

Upplýsning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt för kompensationen gällande solceller till fyra medlemmar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	54 785 000	1 762 766	-1 447 136	58 256
Disposition enligt föreningsstämma			58 256	-58 256
Avsättning till underhållsfond		404 000	-404 000	
Årets resultat				-479 726
Vid årets slut	54 785 000	2 166 766	-1 792 880	-479 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 388 880
Årets resultat före fondförändring	-479 726
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-404 000
Summa över/underskott	-2 272 606

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 272 606**

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 522 042	1 419 684
Övriga rörelseintäkter	3	193 913	38 914
Summa rörelseintäkter		1 715 955	1 458 598
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-368 194	-230 790
Övriga externa kostnader	7	-458 711	-135 751
Personalkostnader	8	-70 615	-63 474
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-604 354	-578 167
Summa rörelsekostnader		-1 501 874	-1 008 182
Rörelseresultat		214 081	450 416
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 903	1 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-715 710	-393 168
Summa finansiella poster		-693 807	-392 160
Resultat efter finansiella poster		-479 726	58 256
Årets resultat		-479 726	58 256

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	86 166 605	84 414 112
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	314 116
Summa materiella anläggningstillgångar		86 166 605	84 728 228
Summa anläggningstillgångar		86 166 605	84 728 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 236	12 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	36 434	32 792
Summa kortfristiga fordringar		50 670	44 918
<i>Kassa och bank</i>	12	999 080	1 884 848
Summa omsättningstillgångar		1 049 750	1 929 766
SUMMA TILLGÅNGAR		87 216 355	86 657 994

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 785 000	54 785 000
Underhållsfond		2 166 766	1 762 766
Summa bundet eget kapital		56 951 766	56 547 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 792 880	-1 447 136
Årets resultat		-479 726	58 256
Summa fritt eget kapital		-2 272 606	-1 388 880
Summa eget kapital		54 679 160	55 158 886
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	32 044 195	10 450 000
Summa långfristiga skulder		32 044 195	10 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	171 180	20 574 100
Leverantörsskulder		40 475	82 621
Övriga skulder		-1 111	6 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 456	386 041
Summa kortfristiga skulder		493 000	21 049 108
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 216 355	86 657 994

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	214 081	450 416
Avskrivningar	604 354	578 167
	818 435	1 028 583
Erhållen ränta	21 903	1 008
Erlagd ränta	-715 710	-393 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	124 628	636 423
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 752	83 768
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-153 188	142 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-34 312	863 090
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 042 731	-314 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 042 731	-314 116
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	21 809 920	10 124 100
Amortering av låneskulder	-20 618 645	-10 247 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 191 275	-123 135
Årets kassaflöde	-885 768	425 839
Likvida medel vid årets början	1 884 848	1 459 009
Likvida medel vid årets slut	999 080	1 884 848

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Solceller	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 487 562	1 383 684
Hyror p-platser/garage	34 480	36 000
Summa	1 522 042	1 419 684

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	102 217	91 952
Överlåtelseavgifter	6 565	-
Övriga intäkter	6 256	-53 038
Försäkringsersättningar	78 875	-
Summa	193 913	38 914

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	85 125	-
VA & sanitet, installationer	3 023	-
Värme, installationer	8 355	2 263
Ventilation, installationer	3 266	-
El, installationer	4 948	-
Huskropp	-	11 875
Summa	104 717	14 138

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
VA & sanitet, installationer	-	30 000
Markytor	-	13 000
Summa	-	43 000

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Besiktningkostnader	36 049	-
Förbrukningsmaterial	12 796	2 930
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	725
El	2 899	5 082
Vatten och avlopp	126 057	76 861
Avfallshantering	53 889	59 621
Försäkringar	31 288	28 433
Systematiskt brandskyddsarbete	499	-
Summa	263 477	173 652

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	12 320	25 764
Kostnader för transportmedel	1 155	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	99
Tele och post	2 016	1 950
Förvaltningskostnader	89 122	79 296
Revision	18 530	17 126
Jurist- och advokatkostnader	-	3 488
Bankkostnader	2 213	2 347
IT-tjänster	3 846	331
Övriga externa tjänster	4 375	3 750
Övriga externa kostnader	2 028	1 600
Kostnader av engångskaraktär *	323 106	-
Summa	458 711	135 751

*Kostnader av engångskaraktär avser kompensation till de medlemmar som redan installerat solceller.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Utbildning	1 619	-
Summa	54 119	48 300
Sociala avgifter	16 496	15 174
Summa	70 615	63 474

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	596 854	570 667
Markanläggningar	7 500	7 500
Summa	604 354	578 167



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	68 480 000	68 480 000
-Mark	18 850 000	18 850 000
-Markanläggningar	150 000	150 000
-Pågående nyanläggningar	314 116	-
	87 794 116	87 480 000
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 356 847	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-314 116	314 116
	2 042 731	314 116
Utgående anskaffningsvärden	89 836 847	87 794 116
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 043 388	-2 472 721
-Markanläggningar	-22 500	-15 000
	-3 065 888	-2 487 721
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-596 854	-570 667
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 500	-7 500
	-604 354	-578 167
Utgående avskrivningar	-3 670 242	-3 065 888
Redovisat värde	86 166 605	84 728 228
<i>Varav</i>		
Byggnader	67 196 605	65 436 612
Mark	18 850 000	18 850 000
Markanläggningar	120 000	127 500
Pågående nyanläggningar	-	314 116
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 043 000	62 043 000
Totalt taxeringsvärde	62 043 000	62 043 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>39 468 000</i>	<i>39 468 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	36 434	32 792
Summa	36 434	32 792

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	929 189	1 813 408
Affärskonto Handelsbanken	69 891	71 440
Summa	999 080	1 884 848

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	171 180	20 574 100
Förfaller 2-5 år från balansdagen	32 044 195	10 450 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	32 215 375	31 024 100

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	32 215 375	31 024 100
Summa	32 215 375	31 024 100

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	0,87 %	Löst	10 450 000	-	10 450 000	-
Handelsbanken	3,29 %	Löst	10 124 100	-	10 124 100	-
Handelsbanken	0,87 %	2026-09-01	10 450 000	-	-	10 450 000
Handelsbanken	4,42 %	2026-06-30	-	1 400 000	3 500	1 396 500
Handelsbanken	4,36 %	2026-09-01	-	9 959 920	41 045	9 918 875
Handelsbanken	4,17 %	2028-09-01	-	10 450 000	-	10 450 000
Summa			31 024 100	21 809 920	20 618 645	32 215 375

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



Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	83 279	75 660
Upplupna räntekostnader	-	163 920
Förutbetalda intäkter	138 517	129 945
Upplupna revisionsarvoden	17 700	16 045
Upplupna driftskostnader	42 960	471
Övriga upplupna kostnader		-
Summa	282 456	386 041

Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	32 845 000	32 845 000
Summa ställda säkerheter	32 845 000	32 845 000



Underskrifter

Burlöv, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Lingheimer
Styrelseordförande

Joanne Adolfsson

Daniel Nilsson

Teddy Kotlinski

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Ekonomisk - Bokslut






Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 02:46PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
6613D5299ACF3
APR 09 2024 02:46PM



Apr 08 2024 01:35PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 08 2024 05:04PM	Stefan Lingheimer granskade dokumentet:
Apr 08 2024 05:36PM	 Stefan Lingheimer signerade dokumentet
Apr 09 2024 09:29AM	Joanne Adolfsson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 09:32AM	 Joanne Lesley Adolfsson signerade dokumentet
Apr 08 2024 06:50PM	Daniel Nilsson granskade dokumentet:
Apr 08 2024 06:51PM	 LARS DANIEL NILSSON signerade dokumentet
Apr 08 2024 02:30PM	Teddy Kotlinski granskade dokumentet:
Apr 08 2024 02:45PM	 TEDDY KOTLINSKI signerade dokumentet
Apr 09 2024 02:31PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 02:46PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 02:46PM	Dokumentet har signerats





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallhusen org.nr 769631-2284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallhusen 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 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2023 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 revisionsred 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. 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 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 Vallhusen för år 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas 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 trygghande sätt.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av elektronisk underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ekonomisk - Övrigt

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 09 2024 02:45PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6613D723631C5
APR 09 2024 02:45PM

Registrerade händelser

Apr 08 2024 01:39PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 08 2024 01:48PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 09 2024 02:45PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 09 2024 02:45PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

