



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Vallgården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Vallgården med säte i HÄSSLEHOLM org.nr. 737000-0338 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hässleholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häradsskrivaren 3	1955-01-01	1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lukas Klang	Ordförande
Lars Nilsson	Ledamot
Martin Persson	Ledamot
Kerstin Johansson	Suppleant
Elinor Thisell	Suppleant
Chermin Hadjihalil	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Nilsson, Martin Persson och Lukas Klang.

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

Valberedning har varit: Elinor Thisell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-01.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av samtliga lås och nycklar

Installation av avgasare till värmeanläggningen

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Byte av ytterdörrar
2015	Relining av en stam
2019	Renovering av tegelfasad, byte av värmecentral, takbyte, relining, vattenledningsbyte
2020	Filmning av dag- och spillvattenledningar
2022	Byte av knappsatser till trapphusen

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

Uppdatering av el i fastighet och lägenheter

Fönsterbyte

Byte av dag- och spillvattenledningar

Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	226	251	210	198	216
Skuldsättning, kr/kvm	4 131	4 697	4 824	4 951	5 258
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 932	5 068	5 205	5 342	5 674
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	184	183	186	162	180
Årsavgifter, kr/kvm	732	717	696	694	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	96	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	671	719	671	667	660
Nettoomsättning, tkr	1 277	1 247	1 160	1 156	1 144
Resultat efter finansiella poster, tkr	19	144	30	-19	333
Soliditet, %	19	18	17	16	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår ej i årsavgiften.

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	39 442	0	0	39 442
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	477 463	0	-68 185	409 278
S:a bundet eget kapital, kr	516 905	0	-68 185	448 720
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 195 483	144 357	68 185	1 408 026
Årets resultat, kr	144 357	-144 357	19 382	19 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 339 840	0	87 567	1 427 408
S:a eget kapital, kr	1 856 745	0	19 382	1 876 128

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 61 000 kr samt ianspråktagande skett med 129 185 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 339 841
Årets resultat, kr	19 382
Reservation till underhållsfond, kr	-61 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	129 185
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 427 408

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 427 408

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 277 160	1 246 781
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 964	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 286 124	1 246 781
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-676 446	-595 351
Underhåll enligt plan	Not 5	-129 185	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-29 963	-20 358
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 466	-80 022
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-284 136	-291 451
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 191 195	-987 182
RÖRELSERESULTAT		94 929	259 599
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50 793	13 177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 340	-128 418
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-75 547	-115 241
ÅRETS RESULTAT		19 382	144 357



BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 562 712	7 844 014
Inventarier och installationer	Not 10	1 889	4 723
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 564 601</u>	<u>7 848 736</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 564 601</u>	<u>7 848 736</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	151 709	150 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	79 065	46 892
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>230 774</u>	<u>197 678</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	1 243 417	1 166 535
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 243 417</u>	<u>1 166 535</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 474 191</u>	<u>2 364 213</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 038 792</u>	<u>10 212 950</u>



BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

39 442

39 442

Fond för yttre underhåll

409 278

477 463

Summa bundet eget kapital

448 720

516 905

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 408 026

1 195 483

Årets resultat

19 382

144 357

Summa fritt eget kapital

1 427 407

1 339 841

Summa eget kapital

1 876 127

1 856 745

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

0

7 920 000

Summa långfristiga skulder

0

7 920 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7 920 000

220 000

Leverantörsskulder

89 246

76 200

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

1 641

1 608

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

151 778

138 396

Summa kortfristiga skulder

8 162 665

436 204

Summa skulder

8 162 665

8 356 204

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 038 792

10 212 950



KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	94 929	259 599
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	284 136	291 451
	379 065	551 050
Erhållen ränta	22 393	2 129
Erlagd ränta	-126 741	-128 820
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	274 716	424 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 696	-136
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	26 861	-44 158
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	296 882	380 064
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-220 000	-220 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 882	160 064
Likvida medel vid årets början	2 166 535	2 006 471
Likvida medel vid årets slut	2 243 417	2 166 535
	76 882	160 064

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

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

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

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 175 268	1 152 156
Hysesintäkt lokaler	0	882
Hysesintäkt garage och bilplatser	43 200	36 396
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	52 728	52 728
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 464	4 334
Övriga fakturerade kostnader	1 500	285
	1 277 160	1 246 781

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	8 964	0
	8 964	0

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 340	-8 602
El	-42 086	-40 506
Uppvärmning	-237 787	-217 511
Vatten	-73 146	-59 715
Renhållning	-43 975	-38 637
TV, bredband, iptelefoni	-103 532	-94 976
Obligatoriska besiktningar	-24 375	0
Förvaltningskostnader	-76 494	-72 366
Försäkringar	-18 954	-17 376
Fastighetsskatt	-42 934	-41 114
Övriga driftskostnader	-3 823	-4 548
	-676 446	-595 351

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-71 324	0
Underhåll installationer	-57 861	0
	-129 185	0

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-14 750	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-2 200	-400
Kostnader överlåtelse och panter	-7 355	-5 123
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-659	-835
Förbrukningsinventarier	-4 999	0
	-29 963	-20 358

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-13 000	-15 225
Löner för anställda	-50 640	-52 370
Sociala avgifter	-7 826	-12 427
	-71 466	-80 022

Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-281 302	-281 302
Installationer och inventarier	-2 834	-10 149
	-284 136	-291 451

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

9 444 126

9 444 126

Ingående anskaffningsvärde mark

55 000

55 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

9 499 126

9 499 126

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-1 655 112

-1 373 810

Årets avskrivningar byggnader

-281 302

-281 302

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 936 414

-1 655 112

Utgående redovisat värde

7 562 712

7 844 014

Redovisade värden byggnader

7 507 712

7 789 014

Redovisade värden mark

55 000

55 000

Fastighetsbeteckning: Häradsskrivaren 1

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

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

8 800 000

8 800 000

varav i eget förvar

414 000

414 000

Summa ställda säkerheter

9 214 000

9 214 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

381 713

381 713

Utgående anskaffningsvärden

381 713

381 713

Ingående avskrivningar

-376 990

-366 841

Årets avskrivningar

-2 834

-10 149

Utgående avskrivningar

-379 824

-376 990

Utgående redovisat värde

1 889

4 723

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

126 784

124 041

Övrig skattefordran

24 925

26 745

151 709

150 786

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalt vatten

7 844

5 597

Upplupna ränteintäkter

39 449

11 049

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

31 772

30 247

79 065

46 892

3

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Konv.datum		
SBAB 12 mån	2024-08-12	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000

Not 14 BANK

Sparbanken Skåne	421 829	564 596
SBAB	821 588	601 939
	1 243 417	1 166 535

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	1,46%	2024-04-30	3 600 000	100 000
Sparbanken Skåne AB	1,58%	2024-11-10	4 320 000	120 000
			7 920 000	220 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 7 920 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 920 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,52%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 880 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 820 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 224	1 200
Arbetsgivaravgifter	417	408
	1 641	1 608

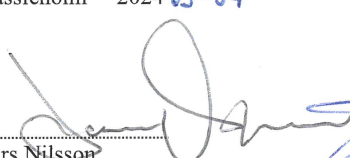
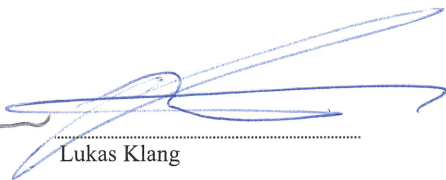
2023-12-31

2022-12-31

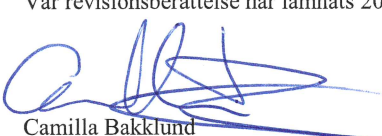
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el	3 735	3 688
Upplupna räntekostnader	14 448	14 849
Upplupen revision	14 500	14 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 215	105 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 880	0
	151 778	138 396

Hässleholm 2024-05-04


Lars Nilsson
Lukas Klang
Martin Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-10


Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallgården för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 10/4- 2024

Camilla Bakklund

BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.