

Årsredovisning 2024



Brf Vadaren i Hässleholm

Innehåller även kallelse/dagordning till stämman den 15 maj

Dagordning/kallelse vid ordinarie årsstämma för brf Vadaren i Hässleholm, den 15 maj 2025 kl 19.00

Plats: Hässlegårdens Golfklubb, Kommendörsgatan 15.

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandes val av sekreterare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Styrelsen för Brf Vadaren i Hässleholm, 737000-2730, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2024 - 31/12 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är en sk äkta bostadsrättsförening. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), med säte i Hässleholm.

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Vadaren 15 och Vadaren 16 i Hässleholm. Fastigheternas mark ägs av föreningen.

På fastigheten finns 3 byggnader med 81 bostadsrättslägenheter, 4 lokaler, 16 garage samt 16 parkeringsplatser.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sen stämman 30 maj 2024:

Anette Nordin	ordförande	Vald till stämman 2025
Birgitta Staf	sekreterare	Vald till stämman 2026
Per Magnusson	ledamot	Vald till stämman 2026
Göran Hultgren	ledamot	Vald till stämman 2026

Suppleant har varit:

Edem Hetcheli	Vald till stämman 2025
---------------	------------------------

Avgående ledamöter

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Anette Nordin, ordinarie ledamot samt suppleanten Edem Hetcheli.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Johan Törnquist, auktoriserad revisor.

Föreningsvald revisor har varit Malin Skoog med Gustav Ekström som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Anställda

Föreningen har ingen anställd.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Götalands Fastighetsförvaltning AB, Kristianstad.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fasab AB.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 r o kv	9 st 1 r o k	34 st 2 r o k	26 st 3 r o k	9 st 4 r o k
---------------	--------------	---------------	---------------	--------------

Lägenhetsytan är 4900 kvm. Taxerad lokalyta 377 kvm

Medlemsinformation

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Antal medlemmar vid årets början var 89 st och vid årets slut 89 st.

Reparationer och underhåll

Renovering av trapphusen med målning, säkerhetsdörrar samt nya elledningar i trapphus, källare och garage. Nya informationstavlor. Målning av garageportar och nya dörrar till entréerna, källardörrar. Slutbesiktning var 2024-03-12

Planerade underhåll år 2025 samt eventuellt större underhåll planerade de närmaste åren.

Inget större underhåll är planerat.

Underhållsplan

Föreningen har underhållsplan som uppdateras årligen. Avsättning till framtida underhåll sker enligt underhållsplanen

Fastighetsförsäkring

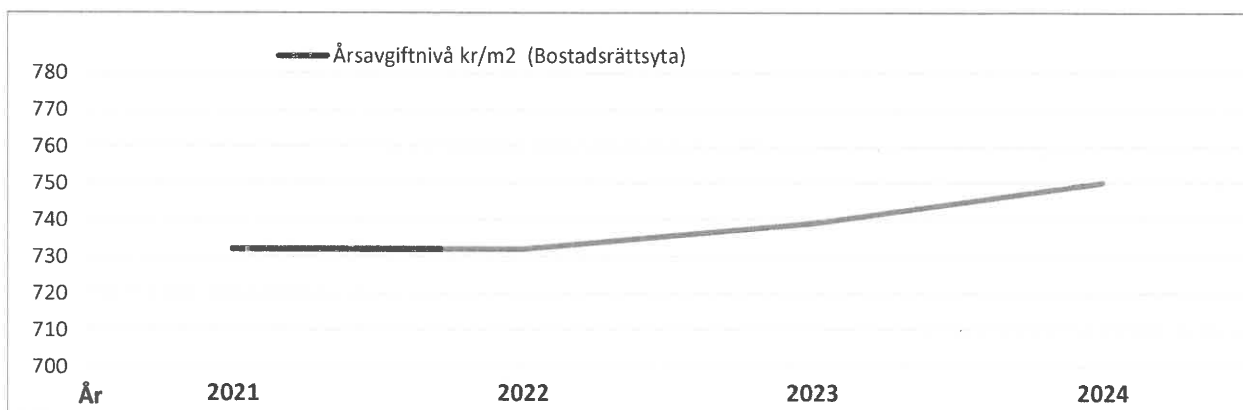
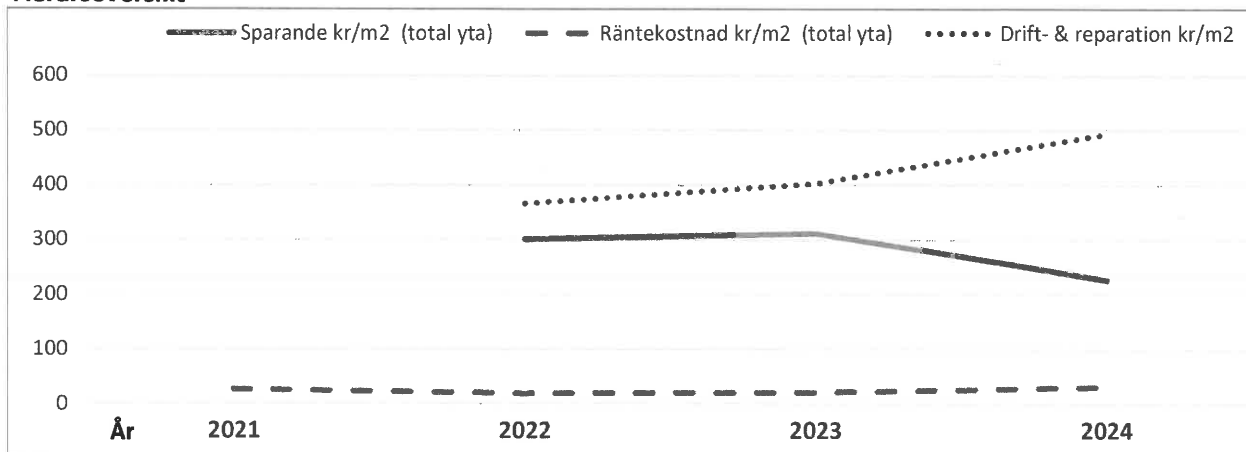
Fastighetsförsäkring är tecknad i Dina till fullvärde. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 1,5% under 2024.

För 2025 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 2%.

Flerårsöversikt



Nyckeltal i tkr, om ej annat anges	År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning		4 053	3 871	3 726	3 737	3 728
Resultat		-2 559	1 075	812	1 194	1 194
Balansomslutning		18 335	20 997	18 865	18 176	18 796
Soliditet		51%	56%	57%	55%	47%
Årsavgiftnivå kr/m ² (Bostadsrättsyta)		750	739	732	732	732
Årsavgifterna andel av totala rörelseintäkter		91%	94%	96%		
Årsavgiftstäckning, resultat i tkr ¹⁾		534	713	688		

Sparande kr/m ² (total yta) ²⁾	227	312	301		
Avsättning till underhållsfond kr/m ² (total yta)	96	149	143	141	141
Underhållsfond kr/m ² (total yta)	699	1 186	1 043	945	817
Drift- & reparationskostnader kr/m ² (total yta)	493	403	367		
Energikostnad kr/m ² (total yta) ³⁾	201	174	165		
Räntekostnad kr/m ² (total yta)	31	22	20	27	31
Skuldsättning kr/m ² (total yta)	1 591	1 336	1 364	1 391	1 391
Skuldsättning kr/m ² (bostadsrättsyta)	1 713	1 439	14 769		
Lån / taxeringsvärde	19%	16%	17%	21%	26%
Räntekänslighet ⁴⁾	2,3%	1,9%	2,0%		

1) Intäkter minus drift, reparationer, personal, räntor, nästa års amortering, ordinarie avsättning till underhåll. Visas i tkr.

2) Resultat exklusive avskrivningar & underhåll per total kvm

3) Värme, el och vatten per total kvm

4) Vid 1% räntehöjning av alla lån, påverkar månadsavgiften med ovan %. Ej hänsyn tagit till övrig ekonomi

Årsavgiftstäckning / kalkyl enl ekonomisk plan

Ett av nyckeltalen ovan är årsavgiftstäckning vilket visar om intäkterna täcker drift, ränta, amorteringar och avsättning, se uträkning nedan. Samma uträkning används i ekonomiska planer.

Anges i tkr	År	2024	2023	2022
Årsavgifter		3 676	3 621	3585
Övriga intäkter		377	250	141
Drift-, reparations- och personalkostnader		-2 711	-2 257	-2065
Räntor		-143	31	-74
Amortering *		-161	-146	-146
Ordinarie avsättning framtida underhåll		-504	-785	-753
SUMMA		534	713	688

* Senaste årets amortering motsvarar: 1,9% Normalt brukar lån ha amortering på 1-2%

Kommentar årets resultat

Föreningen har ett negativt resultat för året pga stora underhåll, men positivt efter fondavsättning.

Föreningen har även en stor positiv avgiftstäckning, samt stort eget kapital.

Eget kapital	Insats	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Årets början	200 960	6 257 082	4 298 606	1 074 928	11 831 576
Disposition			1 074 928	-1 074 928	0
Avsättning yttre fond		604 000	-604 000		0
Uttag yttre fond		-3 174 285	3 174 285		0
Årets resultat				-2 559 032	-2 559 032
Årets slut	200 960	3 686 797	7 943 819	-2 559 032	9 272 544

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Balanserat resultat	5 373 534,35
Årets resultat	-2 559 032,33
Avsättning till yttre underhållsfond	-504 000,00
Extra avsättning yttre underhållsfond	-100 000,00
Uttag ur yttre underhållsfond	3 174 285,00
Summa	5 384 787,02

Styrelsen föreslår att 5 384 787,02 kr balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning	1	4 052 926 4 052 926	3 870 947 3 870 947
Rörelsens kostnader			
Externa kostnader			
Driftskostnader	2	-2 103 950	-1 903 874
Reparationer	3	-496 902	-222 796
Periodiskt underhåll	4	-3 174 285	-31 100
Personalkostnader	5	-110 591	-130 386
Avskrivningar	6	-583 530 -6 469 258	-538 432 -2 826 588
Rörelseresultat		-2 416 333	1 044 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		20 022	145 392
Räntekostnader och liknande poster		-162 721 -142 699	-114 822 30 570
Årets resultat		-2 559 032	1 074 928
Årets resultat enligt ovan		-2 559 032	1 074 928
Avsättning till fond för yttre underhåll		-504 000	-785 000
Extra avsättning till fond för yttre underhåll		-100 000	0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		3 174 285	31 100
Resultat efter disposition av underhåll		11 253	321 028

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i kr

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

16 436 648

11 622 584

Pågående arbeten

0

4 909 287

16 436 648

16 531 871

Summa anläggningstillgångar

16 436 648

16 531 871

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Avgift-, hyres- och kundfordringar

6 778

72 450

Övriga kortfristiga fordringar

12 776

6 075

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 814

128 149

Summa kortfristiga fordringar

156 368

206 674

Kassa och bank

1 742 012

4 258 792

Summa kassa och bank

1 742 012

4 258 792

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 898 380

4 465 466

SUMMA TILLGÅNGAR

18 335 028

20 997 337

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

200 960

200 960

Yttre underhållsfond

3 686 797

6 257 082

3 887 757

6 458 042

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 943 819

4 298 606

Årets resultat

-2 559 032

1 074 928

5 384 787

5 373 534

Summa eget kapital

9 272 544

11 831 576

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

387 508

6 903 374

387 508

6 903 374

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

8 008 366

146 172

Inre reparationsfond

0

208 934

Leverantörsskulder

183 931

1 530 967

Skatteskulder

11 772

34 774

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

470 907

341 541

8 674 976

2 262 387

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 335 028

20 997 337

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 416 333	1 044 358
Justeringar för poster som inte går i kassaflödet mm		
Avskrivningar	583 530	538 432
Erhållen ränta	20 022	145 392
Erlagd ränta	-162 721	-114 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 975 502	1 613 360
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar - förändring	50 306	-129 854
Kortfristiga skulder - förändring	-1 449 605	1 203 084
	-1 399 299	1 073 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 374 801	2 686 590
Investeringsverksamheten		
Investeringar i anläggningstillgångar	-5 397 594	0
Pågående arbete	4 909 287	-4 909 287
	-488 307	-4 909 287
Finansieringsverksamheten		
Förändring av lån	1 346 328	-146 172
	1 346 328	-146 172
Kassaflöde från investerings & finansieringsverksamheten	858 021	-5 055 459
ÅRETS TOTALA KASSAFLÖDE	-2 516 780	-2 368 869
Likvida medel vid årets början	4 258 792	6 627 661
Likvida medel vid årets slut	1 742 012	4 258 792

Tilläggsupplysningar

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, kallat K3. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

I årsavgiften ingår värme, vatten, renhållning, tv och bredband.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningstid på byggnadskomponenter	20 - 50 år
Avskrivningsprocent genomsnitt på byggnadskomponenter	2,27%
Marken skrivs inte av	

Nettoomsättning	Not 1	År 2024	År 2023
Hysesintäkter lokaler		49 673	46 830
Hysesintäkter garage, p-plats mm		107 267	99 098
Årsavgifter		3 675 537	3 621 218
Överlåtelseavgifter och pantavgifter		8 018	17 365
Övriga intäkter *		212 431	103 595
Avsättning inre fond		0	-17 160
		4 052 926	3 870 947

* Huvuddelen av övriga intäkter 2023 var elstöd och 2024 försäkringsersättning

Driftskostnader	Not 2		
Fastighetsskötsel		-259 832	-243 698
Städning		-103 667	-102 756
Snöröjning		-24 024	-13 945
Elavgifter		-170 229	-135 413
Värme		-552 288	-490 269
Vatten		-339 518	-289 915
Renhållning		-134 860	-129 295
Brandskydd		-14 191	0
Fastighetsförsäkring		-56 517	-53 826
TV och bredband		-162 814	-162 068
Fastighetsskatt		-134 390	-134 099
Förbrukningsinventar-/material		-9 933	-8 879
Tele, post- och bankkostnader		-6 180	-2 617
Administrativt förvaltningsavtal		-103 020	-100 862
Extern revisor		-12 644	-11 625
Överlåtelse- och pantkostnad		-4 907	-13 496
Övriga förvaltningskostnader		-10 309	-7 279
Övriga externa tjänster		-4 628	-3 833
		-2 103 950	-1 903 874

Reparationer	Not 3		
Reparation gemensamma utrymmen		-37 495	-28 365
Reparation installationer		-43 905	-27 504
Reparation byggnader		-2 175	-29 636
Reparation utvändigt		-4 027	-10 276
Underhåll av skador		-409 300	-127 015
		-496 902	-222 796

Periodiskt underhåll	Not 4		
Periodiskt underhåll		-3 174 285	-31 100
		-3 174 285	-31 100

Personalkostnader	Not 5		
Arvode styrelsen		-88 300	-106 500
Arvode egen revisor		-2 000	-2 000
Sociala och andra avgifter		-20 291	-21 886
		-110 591	-130 386

Avskrivningar	Not 6		
Avskrivning på förbättringar		-583 530	-454 789
Avskrivning på installationer		0	-83 643
		-583 530	-538 432

Byggnader och mark		Not 7				
	Rak avskrivning	Anskaffn. värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Bokfört värde 2024-12-31	Avskrivn år
Mark, ursprung		924 059	0	0	924 059	
Byggnad urspr		2 113 610	-2 113 610	0	0	1960 - 2008
Ombyggnad		10 790 000	-5 520 000	-200 000	5 070 000	2000 - 2049
Fasader		2 267 118	-1 445 389	-74 703	747 026	2005 - 2034
Tak		2 173 095	-977 904	-54 328	1 140 863	2006 - 2045
Balkonger		2 220 537	-832 695	-55 513	1 332 329	2009 - 2048
Fönster		2 081 812	-676 585	-52 045	1 353 182	2011 - 2050
Miljöhus		727 736	-109 200	-18 200	600 336	2018 - 2057
Fjärrvärme		91 310	-91 310	0	0	1985 - 1989
Elinstallation		1 619 631	0	-32 393	1 587 238	2024 - 2073
Bokningssystem		692 963	0	-34 648	658 315	2024 - 2043
Säkerhetsdörrar		3 085 000	0	-61 700	3 023 300	2024 - 2073
Summa		28 786 871	-11 766 693	-583 530	16 436 648	
Ackumulerade anskaffningsvärde			År 2024		År 2023	
Vid årets början			22 465 218		22 465 218	
Årets anskaffning			5 397 594		0	
Ingående anskaffningsvärde mark			924 059		924 059	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			28 786 871		23 389 277	
Ingående avskrivningar			-11 766 693		-11 311 904	
Årets avskrivningar enligt plan			-583 530		-454 789	
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan			-12 350 223		-11 766 693	
Utgående redovisat värde			16 436 648		11 622 584	
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde mark:		9 082 000		9 082 000	
	Taxeringsvärde byggnader:		34 457 000		34 457 000	
	Totalt taxeringsvärde:		43 539 000		43 539 000	

Maskiner och inventarier	Not 7		
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg		988 371	988 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		988 371	988 371
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar			
Inventarier och verktyg		-988 371	-904 728
Inventarier och verktyg		0	-83 643
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan		-988 371	-988 371
Restvärde enligt plan vid årets slut		0	0

Långfristiga skulder kreditinstitut Not 8

Långgivare	Konverterings- datum	Ränte- sats	Skuld År 2024	Skuld År 2023
Stadshypotek	2028-03-30	4,11%	462 508 kr	537 508 kr
Stadshypotek	Rörligt	4,05%	1 492 500 kr	0 kr
Stadshypotek	2025-06-30	1,45%	6 440 866 kr	6 512 038 kr
Snittränta			2,06%	
			8 395 874 kr	7 049 546 kr

Avgår nästa års amortering (kortfristig skuld) 161 172 kr
Beräknad skuld om 5 år, vid samma amortering: 7 590 014 kr

Långfristiga skulder 387 508 kr
Kortfristiga skulder 8 008 366 kr

Amorteringen, samt lån som är rörliga eller konverteras inom 1 år anses kortfristiga
Föreningen har dock för avsikt att förlänga detta lån

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Not 9****År 2024****År 2023**

Upplupna räntekostnader	15 761	3 682
Upplupna kostnader	15 282	9 831
Upplupna revisionsarvoden	11 500	10 700
Förutbetalda hyresintäkter	314 591	157 625
Övriga upplupna kostnader	113 773	159 703
	470 907	341 541

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Not 10**

Pantbrev i fastighet	12 850 000	12 850 000
Pantbrev i eget förvar	0	5 100 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Hässleholm

2025 04 08

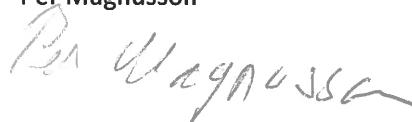


Anette Nordin



Birgitta Staf

Per Magnusson


Göran Hultgren

Vår revisionsberättelse har avgivits


Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

2025 04 08


Malin Skoog
Föreningsvald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vadaren i Hässleholm, org.nr 737000-2730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vadaren i Hässleholm för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

2

- 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vadaren i Hässleholm för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

2

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, eller
- 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Kristianstad den

Johan Törnquist

Auktoriserad revisor

250408

Malin Skoog

Malin Skoog

Förtroendevald revisor

ORDLISTA

För att bättre förstå årsredovisningen finns här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken i bokstavsordning.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGARNA

Är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGARNA

Är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl a föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och noter.

KORTFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Är skulder som föreningen skall reglera efter ett år.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGARNA

Är andra tillgångar än anläggningstillgångar, dvs för kortvarigt bruk.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden och hur resultatet uppkommit. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, och omvänt ett underskott.

STÄLLDA PANTER

Avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER

Är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER

Är kostnader som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte fått faktura över per bokslutsdagen.