

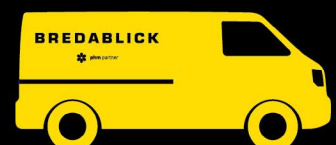
Bf Värnhem upa

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bf Värnhem upa

Org.nr: 746000-1329

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSFÖRENINGEN VÄRNHEM UPA, 746000-1329, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Malmö Heimdal 4 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar i föreningen utan begränsning i tiden. Medlemmarnas rätt på grundav sådan upplåtelse kallas andelsrätt och innehavare av sådan rätt kallas andelsinnehavare

Bostadsföreningen registrerades 1928-02-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Lano Rasoul
Ledamot	Reza Sharifitehran
Ledamot	John Andersson
Suppleant	Amanda Gustavsson
Suppleant	Erik Ellis

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor	Johan Malmqvist Ernst & Young AB

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Heimdal 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Zenithgatan 1 A-B och Värnhemsgatan 7 i Malmö.

Föreningen upplåter 21 lägenheter och 1 lokal med nyttjanderätt

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	13	2

Total tomtarea:	694	kvm
Total bostadsarea:	1 245	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 245	kvm
Total lokalarea:	21	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m ²)	Kontraktslängd
Naturskyddsföreningen	21	Tills vidare

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning
Kabel-TV	Tele 2 Sverige
Bredband	Tele 2 Sverige
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads Bevakning (om de har Tekn via oss i Skåne)
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal klottersanering	Klottrets Fiende

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 856 kr och planerat underhåll för 21 825 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-02-28 av Restaurera. Underhållsplanen sträcker sig över 10 år.

Enligt av styrelsen antagen budget föreslås det en avsättning 253 000 krkr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-03-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 0 överlåtelse av nyttjanderätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

1 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 24.

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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, värme och vatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 187	1 103	961	946
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	152	57	-2 617
Förändring av underhållsfond	0	254	167	-485
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	200	-11	-19	-2 041
Sparande / kvm	195	192	170	110
Soliditet, %	59	58	57	-57
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	934	862	752	740
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	97	97	97
Grundårsavgift bostadsrätter / kvm	652	577	502	490
Driftkostnad / kvm	512	500	428	427
Energikostnad / kvm	279	273	226	229
Ränta / kvm	98	56	46	40
Avsättning till underhållsfond / kvm	0	201	186	182
Skuldsättning / kvm	3 446	3 574	3 692	3 804
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	3 504	3 634	3 755	3 868
Räntekänslighet	4	4	5	5
Snittränta, %	2.84	1.57	1.26	1.35

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	50 500	8 541 875	420 764	0	- 2 526 862	151 790
Disposition enligt stämma					151 790	-151 790
Uppskrivningsfond		-13 594			13 594	
Årets resultat						108 764
Vid årets slut	50 500	8 528 281	420 764	0	- 2 361 478	108 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 375 072
Årets resultat före fondförändring	108 764
Upplösning uppskrivningsfond	13 594
Summa över/underskott	- 2 252 714

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Reservering fond för yttre underhåll	- 253 000
Ianspråkstagande av yttre fond	21 825
Avsättning till reservfond	- 108 764
Balanseras i ny räkning	- 1 912 775
Totalt	- 2 252 714

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

835 284

740 484

Övriga rörelseintäkter

3

351 388

362 365

Summa Rörelseintäkter

1 186 672

1 102 849

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-686 816

-664 478

Övriga kostnader

5

-124 239

-86 431

Personalkostnader

6

-56 151

-41 069

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-90 778

-90 777

Summa Rörelsekostnader

-957 984

-882 755

RÖRELSERESULTAT

228 688

220 094

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 816

2 731

Räntekostnader och liknande resultatposter

-123 740

-71 035

Summa Finansiella poster

-119 924

-68 304

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

108 764

151 790

RESULTAT FÖRE SKATT

108 764

151 790

ÅRETS RESULTAT

108 764

151 790



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	10 769 844	10 885 622
Summa materiella anläggningstillgångar		10 769 844	10 885 622
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 772 644	10 888 422
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 280	18 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 346	47 647
Summa kortfristiga fordringar		101 626	66 529
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	518 417	448 648
Summa kassa och bank		518 417	448 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		620 043	515 177
SUMMA TILLGÅNGAR		11 392 687	11 403 599

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 500	50 500
Uppskrivningsfond		8 528 281	8 541 875
Underhållsfond		420 764	420 764
Summa bundet eget kapital		8 999 545	9 013 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 361 478	-2 526 862
Årets resultat		108 764	151 790
Summa fritt eget kapital		-2 252 714	-2 375 072
SUMMA EGET KAPITAL		6 746 831	6 638 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	0	802 500
Summa långfristiga skulder		0	802 500
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	802 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		4 362 379	3 722 270
Leverantörsskulder		89 161	61 173
Skatteskulder		4 195	3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	190 121	176 109
Summa kortfristiga skulder		4 645 856	3 963 032
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 645 856	3 963 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 392 687	11 403 599



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	228 688	220 095
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 778	90 777
Summa	319 466	310 872
Erhållen ränta	3 816	2 731
Erlagd ränta	-123 740	-71 035
Övrig justering	25 000	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 542	242 568
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-35 098	-10 560
Ökning av rörelseskulder	42 716	14 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 160	246 263
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	3 039 879	560 000
Amortering av låneskulder	-3 202 270	-709 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162 391	-149 932
Årets kassaflöde	69 769	96 331
Likvida medel vid årets början	448 648	352 318
Likvida medel vid årets slut	518 417	448 648



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	40-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	811 980	718 608
Hysesintäkter	23 304	21 876
Totalt årsavgifter och hyror	835 284	740 484



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Vatten
Uppvärmning
Övriga intäkter
Kommunikation

Totalt övriga rörelseintäkter

2024	2023
102 072	102 072
210 277	209 434
0	8 271
39 039	42 588
351 388	362 365
351 388	362 365

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Systematiskt brandskyddsarbete
Snöröjning
Gångbanerrenhållning
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Reparationer

Övriga installationer
Markytor
Klottersanering
Övrigt
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer
El, installationer

Planerat underhåll

Huskropp, fasader

Totalt fastighetskostnader

2024	2023
43 484	38 771
229 867	235 934
80 418	70 317
36 438	42 070
83 356	80 974
7 440	7 572
9 205	9 340
4 688	6 251
15 120	13 556
38 193	40 522
22 340	21 018
32 217	31 512
9 251	2 119
36 120	35 259
648 135	635 215
0	3 314
4 888	0
3 125	0
5 714	0
3 129	10 193
0	5 469
0	550
0	9 737
16 856	29 264
21 825	0
686 816	664 478



Not 5. Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Serviceavgifter till branschorganisationer

2024

2023

4 580

4 580

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningskostnader

58 156

59 679

Revision

Revision

24 991

10 338

Kommunikation

Tele och post

1 706

1 418

Övriga kostnader

Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial

2 708

0

Bankkostnader

1 389

654

IT-tjänster

3 709

596

Övriga externa tjänster

0

9 166

Övriga externa kostnader

2 000

0

Övriga kostnader

25 000

0

34 806

10 416

Totalt övriga kostnader

124 239

86 431

Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

42 967

31 250

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

13 184

9 819

Totalt personalkostnader

56 151

41 069

*Korrigerig av tidigare arvode drar ner kostnad för året

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

90 778

90 777

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

90 778

90 777

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

5 033 300

5 033 300

Summa:

5 033 300

5 033 300



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			4 233 694	4 233 694
Mark			8 480 000	8 480 000
Omklassificeringar			-25 000	0
Utgående anskaffningsvärden			12 688 694	12 713 694
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 1 828 072	- 1 737 295
Årets avskrivning på byggnader			- 90 778	- 90 777
Utgående avskrivningar			-1 918 850	-1 828 072
Utgående redovisat värde			10 769 844	10 885 622
Varav				
Byggnader			2 289 844	2 405 622
Mark			8 480 000	8 480 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			19 800 000	19 800 000
Lokaler			189 000	189 000
			19 989 000	19 989 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			82 346	47 647
Summa			82 346	47 647
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			343 199	272 829
Checkkonto Handelsbanken			175 219	175 819
Summa			518 418	448 648
Not 12. Förfall fastighetslån			2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen			4 362 379	3 722 270
Förfaller 2-5 år från balansdagen			0	802 500
Summa			4 362 379	4 524 770
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2024-06-11	1,10 %	0	1 895 000
Handelsbanken	2024-09-30	1,11 %	0	1 169 270
Handelsbanken*	2025-03-03	3,67 %	1 885 524	0
Handelsbanken	2025-01-30	1,55 %	567 500	585 500
Handelsbanken	2025-09-30	4,42 %	235 000	315 000
Handelsbanken**	2025-01-02	4,20 %	520 000	560 000
Handelsbanken*	2025-04-01	3,47 %	1 154 355	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 362 379	4 524 770
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 362 379	-3 722 270
			0	802 500

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Lånet har villkorsändrats 2024-01-02 och är kapitalbundet till 2025-04-02 med en ränta på 3,75%.



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-6 312	-19 152
Upplupna räntekostnader	-12 187	-12 413
Förutbetalda intäkter	-90 819	-72 661
Upplupna revisionsarvoden	-22 500	-10 400
Upplupna driftskostnader	-58 303	-61 483
Summa	-190 121	-176 109



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lano Rasoul
Ordförande

Reza Sharifitehran
Ledamot

John Andersson
Ledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB
Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2025 14:05

SENT BY OWNER:
William Mårtensson • 17.03.2025 15:21

DOCUMENT ID:
rJxWkg3rhke

ENVELOPE ID:
HJbkxhBnJJl-rJxWkg3rhke

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bf Värnhem upa.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
LANO RASOUL	Signed	18.03.2025 08:27	eID	Swedish BankID (DOB: 2000/10/06)
	Authenticated	18.03.2025 08:22	Low	
John Kristian Andersson	Signed	20.03.2025 08:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/01/05)
	Authenticated	17.03.2025 20:03	Low	
REZA SHARIFITEHRAN	Signed	20.03.2025 09:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/01/06)
	Authenticated	19.03.2025 11:02	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	20.03.2025 13:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	20.03.2025 13:35	Low	
Johan Håkan Malmqvist	Signed	20.03.2025 14:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/09)
	Authenticated	20.03.2025 14:04	Low	

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bf Värnhem UPA, org.nr 746000-1329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bf Värnhem UPA 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 mars 2024 med omodifierade uttalande i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bf Värnhem UPA för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med, 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 föreningens stadgar.

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 föreningens stadgar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med föreningens stadgar.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Johan Malmqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2025



Revisionsberättelse Bf Värnhem UPA.pdf

(24205 byte)

SHA-512: 648e58cec854852e9fa357d80a5bd7438e92f
bfeb17f73f60ea65c99a49507488d5137ec7b0c225c132
2bd811211160060ea7fbcfb14dbd44d6ff5bd1c0c9

Underskrifter

2025-03-20 13:47:45 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-20 14:04:47 (CET)



Johan Håkan Malmqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Bf Värnhem

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

8204d3a074e2681570e1ed44bc6e82685e8160b7fca92780a61488e271f15e38ad6b87219859d2b67d9769a60e8880a4bfef6de8fdd18d06ce5046bc01aaa
560



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

