



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårbohem

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-07-31 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Grunden 4	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1989

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 230 kvm. Byggnadernas totalyta är 1230 kvm.

Styrelsens sammansättning

Annika Fremer	Ordförande
Lina Svahn	Kassör
Sven Andreas Mårtensson	Sekreterare
Marita Kennander	Styrelseledamot
Alexandra Strand	Styrelseledamot
Gentjan Lala	Suppleant

Firmateckning

Friman tecknas av styrelsen

Revisorer

Ida Bergendorff Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-11.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-29. Välja in ytterligare ledamot i styrelsen som ej var närvarande på årsmötet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandlade lån och fick ner räntan på dessa lån.

Övriga uppgifter

Återkommande problem med hissarna i huset, vilket kostat en del.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 103 088	1 097 497	1 047 424	1 020 708
Resultat efter fin. poster	-152 443	-288 364	70 604	104 398
Soliditet (%)	36	37	-	-
Yttre fond	526 595	723 195	669 795	648 118
Taxeringsvärde	17 800 000	17 800 000	17 800 000	16 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	870	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,5	96,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 871	3 976	4 088	4 199
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 871	3 976	4 088	4 199
Sparande per kvm totalyta, kr	-24	69	157	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	68	86	52
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	180	149	147
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	107	70	60	57
Energikostnad per kvm totalyta, kr	368	318	295	256
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,98	4,92	-	-
Räntekänslighet (%)	4,41	4,58	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -7 659 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Saker styrelsen gör för att undvika förlust:

- omförhandlar dyra lån.
- informerar boende om att spara energi.
- drar ner på onödiga utgifter.
- pågående diskussioner om en eventuell höjning av månadsavgift.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	249 075	-	-	249 075
Upplåtelseavgifter	25 000	-	-	25 000
Fond, yttre underhåll	723 195	-250 000	53 400	526 595
Reservfond	7 020	-	-	7 020
Kapitaltillskott	36 002	-	-	36 002
Balanserat resultat	2 266 178	-38 364	-53 400	2 174 413
Årets resultat	-288 364	288 364	-152 443	-152 443
Eget kapital	3 018 105	0	-152 443	2 865 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 227 814
Årets resultat	-152 443
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 400
Totalt	2 021 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	2 021 971

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 103 088	1 097 497
Övriga rörelseintäkter	3	2 864	3 963
Summa rörelseintäkter		1 105 952	1 101 460
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-808 608	-976 987
Övriga externa kostnader	9	-88 149	-48 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 784	-122 784
Summa rörelsekostnader		-1 019 540	-1 148 246
RÖRELSERESULTAT		86 411	-46 786
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 413	2 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-240 267	-244 360
Summa finansiella poster		-238 854	-241 579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-152 443	-288 364
ÅRETS RESULTAT		-152 443	-288 364

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	7 694 988	7 817 772
Summa materiella anläggningstillgångar		7 694 988	7 817 772
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 694 988	7 817 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 253	37 372
Övriga fordringar	12	121 711	217 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 014	0
Summa kortfristiga fordringar		156 978	255 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		156 978	255 036
SUMMA TILLGÅNGAR		7 851 966	8 072 809

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		310 077	310 077
Fond för yttre underhåll		526 595	723 195
Reservfond		7 020	7 020
Summa bundet eget kapital		843 692	1 040 292
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 174 413	2 266 178
Årets resultat		-152 443	-288 364
Summa fritt eget kapital		2 021 970	1 977 813
SUMMA EGET KAPITAL		2 865 662	3 018 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 579 230	2 980 135
Summa långfristiga skulder		1 579 230	2 980 135
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 174 135	1 910 674
Leverantörsskulder		51 103	45 190
Skatteskulder		3 131	4 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	178 705	114 640
Summa kortfristiga skulder		3 407 074	2 074 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 851 966	8 072 809

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	86 411	-46 786
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 784	122 784
	209 195	75 998
Erhållen ränta	1 413	2 782
Erlagd ränta	-245 626	-242 142
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-35 018	-163 362
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 152	-1 015
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	74 403	14 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 537	-149 606
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-137 444	-136 944
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-137 444	-136 944
ÅRETS KASSAFLÖDE	-96 907	-286 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	209 425	495 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	112 519	209 425

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårbohem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,18 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 072 116	1 067 859
Hysesintäkter lokaler	24 000	24 000
Påminnelseavgift	1 380	780
Dröjsmålsränta	69	52
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	3 600	4 800
Öres- och kronutjämning	-0	6
Summa	1 103 088	1 097 497

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 864	3 963
Summa	2 864	3 963

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	62 509	55 162
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 760	4 131
Städning enligt avtal	38 234	46 551
Hissbesiktning	4 491	4 183
Gårdkostnader	5 174	4 204
Snöröjning/sandning	8 363	0
Serviceavtal	39 528	39 099
Förbrukningsmaterial	3 987	249
Summa	168 046	153 579

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 186	1 596
VVS	12 375	6 000
Hissar	8 941	7 458
Balkonger/altaner	2 186	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 444
Summa	25 689	19 498

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	250 000
Summa	0	250 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	68 750	83 298
Uppvärmning	252 083	220 865
Vatten	131 498	86 384
Sophämtning/renhållning	39 281	41 208
Grovsopor	4 225	4 608
Summa	495 837	436 363

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	68 043	62 246
Bredband	18 393	23 510
Fastighetsskatt	32 600	31 780
Korr. fastighetsskatt	0	11
Summa	119 036	117 547

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	11	120
Inkassokostnader	7 213	2 065
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	554
Revisionsarvoden extern revisor	43 250	18 750
Styrelseomkostnader	0	615
Föreningskostnader	488	473
Förvaltningsarvode enl avtal	23 591	21 623
Överlåtelsekostnad	4 012	0
Administration	2 709	4 275
Konsultkostnader	6 875	0
Summa	88 149	48 475

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	240 168	244 152
Dröjsmålsränta	99	0
Övriga räntekostnader	0	208
Summa	240 267	244 360

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 242 731	11 242 731
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 242 731	11 242 731
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 424 959	-3 302 175
Årets avskrivning	-122 784	-122 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 547 743	-3 424 959
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 694 988	7 817 772
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>837 514</i>	<i>837 514</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	17 800 000	17 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 192	8 239
Transaktionskonto	111 271	118 788
Borgo räntekonto	1 248	90 638
Summa	121 711	217 664

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 175	0
Förutbet bredband	6 839	0
Summa	9 014	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-01	5,08 %	1 468 338	1 534 826
Handelsbanken	2026-12-01	2,85 %	1 179 230	1 179 230
Handelsbanken	2025-09-01	5,07 %	1 511 797	1 580 253
Handelsbanken	2026-10-30	2,79 %	400 000	400 000
Handelsbanken	2025-12-30	1,35 %	194 000	196 500
Summa			4 753 365	4 890 809
Varav kortfristig del			3 174 135	1 910 674

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 068 645 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	201	0
Uppl kostn el	6 016	0
Uppl kostnad Värme	27 801	0
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	17 938	23 297
Uppl kostn vatten	9 793	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 613	0
Förutbet hyror/avgifter	91 343	91 343
Summa	178 705	114 640

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 003 000	11 003 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Alexandra Strand
Styrelseledamot

Annika Fremer
Ordförande

Lina Svahn
Styrelseledamot

Marita Kennander
Styrelseledamot

Sven Andreas Mårtensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 15:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.06.2025 08:20

DOCUMENT ID:

ByWGSFt0Qlg

ENVELOPE ID:

ByMrKY0m gg-ByWGSFt0Qlg

DOCUMENT NAME:

Brf Vårbohem, 746000-1956 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

SHA-512:

b174a0418c0ab37f2bbe9fe2990bd0be1a2a80e5df3040
2265da220de3379b3601d78d188ea5701f08222dcc6c9
6fad20e4c12a8ad2f0ca98de5461200229d38

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.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARITA KENNANDER maritakennander@gmail.com	 Signed Authenticated	17.06.2025 08:36 17.06.2025 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.63
2. ANNIKA FREMER annika.fremer@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2025 10:53 23.06.2025 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.114.101
3. SVEN ANDREAS MÅRTENSSON martensson.andreas@gmail.com	 Signed Authenticated	23.06.2025 17:05 23.06.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.98
4. LINA SVAHN linasvahn.se@gmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 14:19 17.06.2025 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.12.27
5. ALEXANDRA HELENA STRAND jezebel.77@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.06.2025 18:28 24.06.2025 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.8
6. Ida Karin Bergendorff ida.bergendorff@se.ey.com	 Signed Authenticated	26.06.2025 15:41 26.06.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.156

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Vårbohem, org.nr 746000-1956

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vårbohem 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 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 revisionsned 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorans ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma avseende 2024 års årsredovisning har inte hållits enligt den i stadgarna stipulerade tidsperioden om innan maj månads utgång.

Malmö, det datum som framgår av den elektroniska signaturen
Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 15:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.06.2025 08:20

DOCUMENT ID:

By7fBKYCQel

ENVELOPE ID:

BkxMHtYCXgl-By7fBKYCQel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vårbohem.pdf

2 pages

SHA-512:

eb9def6a2499abc15acd1c3c476c0c9cd3834363514684
04c0241a83d8d95dc0412b67128b13814fa4c272ad133
01319d85d38cf7dfa7090203b131290e1dd0b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ida Karin Bergendorff	Signed	26.06.2025 15:41	eID	Swedish BankID
ida.bergendorff@se.ey.co m	Authenticated	26.06.2025 15:39	Low	IP: 213.115.249.156

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

Attachments

No attachments 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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed