

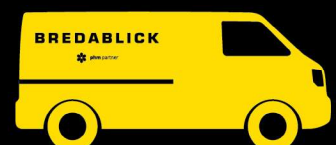
Bostadsrättsföreningen Vallhusen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Vallhusen

Org.nr: 769631-2284

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallhusen, 769631-2284, med säte i Burlöv, 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 främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-29 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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Stefan Lingheimer
Ledamot	Daniel Nilsson
Ledamot	Joanne Adolfsson
Ledamot	Teddy Kotlinski
Suppleant	Eva Sjöberg
Suppleant	Amir Dzanic

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Andreas Lindborg och Anna Lagnevik

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
15	14

Total tomtarea:	10 046	kvm
Total bostadsarea:	2 433	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 433	kvm

Fastighetsinformation

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Göta.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Avfallshantering	Ohlssons
Elavtal avseende volym	Fortum
Vatten & Avlopp	VA SYD
Sopkärlstvätt	Kärلتvätt i Malmö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 57 268 kr (104 717 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-09-17 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 412 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 169 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42.

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 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

Utöver årsavgiften har föreningen avläsning av vatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 755	1 716	1 459	1 512
Resultat efter finansiella poster, tkr	-480	-480	58	53
Förändring av underhållsfond	412	404	353	388
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-157	-279	283	243
Sparande kr/kvm	105	152	259	272
Soliditet, %	63	63	64	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	713	652	608	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	92	101	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	673	611	569	569
Driftkostnad kr/kvm	85	108	71	76
Energikostnad kr/kvm	48	53	34	42
Ränta kr/kvm	418	294	162	179
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	169	166	163	159
Skuldsättning kr/kvm	13 171	13 241	12 751	12 802
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	13 171	13 241	12 751	
Räntekänslighet (%)	18	20	21	
Snittränta, (%)	3.18	2.22	1.27	1.4

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 skuldsättning 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-04-01.. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	54 785 000	2 166 766	- 1 792 880	- 479 726
Disposition enligt föreningsstämma			-479 726	479 726
Avsättning till underhållsfond		412 000	-412 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				- 480 178
Vid årets slut	54 785 000	2 578 766	- 2 684 606	- 480 178

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 272 606
Årets resultat före fondändring	- 480 178
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 412 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	
Summa över/underskott	- 3 164 784

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 164 784
Totalt	- 3 164 784

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

1 665 588

1 522 042

Övriga rörelseintäkter

3

109 692

193 913

Summa Rörelseintäkter

1 775 280

1 715 955

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-262 879

-368 194

Övriga kostnader

5

-184 126

-458 711

Personalkostnader

6

-69 922

-70 615

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-735 291

-604 354

Summa Rörelsekostnader

-1 252 218

-1 501 874

RÖRELSERESULTAT

523 062

214 081

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

14 828

21 903

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 018 068

-715 710

Summa Finansiella poster

-1 003 240

-693 807

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-480 178

-479 726

RESULTAT FÖRE SKATT

-480 178

-479 726

ÅRETS RESULTAT

-480 178

-479 726



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	85 431 314	86 166 605
Summa materiella anläggningstillgångar		85 431 314	86 166 605
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		85 431 314	86 166 605
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 625	14 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 723	36 434
Summa kortfristiga fordringar		76 348	50 670
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 116 953	999 080
Summa kassa och bank		1 116 953	999 080
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 193 301	1 049 750
SUMMA TILLGÅNGAR		86 624 615	87 216 355



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 363 766	56 951 766
Summa bundet eget kapital		57 363 766	56 951 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 684 606	-1 792 880
Årets resultat		-480 178	-479 726
Summa fritt eget kapital		-3 164 784	-2 272 606
SUMMA EGET KAPITAL		54 198 982	54 679 160
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	31 873 015	32 044 195
Summa långfristiga skulder		31 873 015	32 044 195
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		31 873 015	32 044 195
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13	171 180	171 180
Leverantörsskulder		83 424	40 475
Övriga skulder		-1 748	-1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	299 762	282 456
Summa kortfristiga skulder		552 618	493 000
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		552 618	493 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 624 615	87 216 355



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	523 062	214 081
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	735 291	604 354
Summa	1 258 353	818 435
Erhållen ränta	14 828	21 903
Erlagd ränta	-1 018 068	-715 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	255 113	124 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-25 678	-5 752
Minskning av rörelseskulder	59 618	-153 188
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289 053	-34 312
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 042 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 042 731
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	21 809 920
Amortering av låneskulder	-171 180	-20 618 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 180	1 191 275
Årets kassaflöde	117 873	-885 768
Likvida medel vid årets början	999 080	1 884 848
Likvida medel vid årets slut	1 116 953	999 080



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	120 år
Markanläggningar	20 år
Solceller	15 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hyresintäkter

Hyror p-platser/garage

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 636 236	1 487 562
Hyresintäkter	29 352	34 480
Totalt årsavgifter och hyror	1 665 588	1 522 042



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Vatten
Försäkringsersättningar
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024	2023
97 475	102 217
0	78 875
7 045	6 565
5 172	6 256
109 692	193 913
109 692	193 913

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Besiktningskostnader
Systematiskt brandskyddsarbete
Försäkringar
Förbrukningsmaterial

2024	2023
2 894	2 899
112 816	126 057
46 073	53 889
0	36 049
0	499
34 993	31 288
8 834	12 796
205 611	263 477
19 938	0
0	85 125
0	3 023
17 303	8 355
3 521	3 266
16 506	4 948
57 268	104 717
262 879	368 194

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Kostnader för transportmedel
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial
Kontorsmateriel och trycksaker
Bankkostnader
IT-tjänster
Övriga externa tjänster
Övriga externa kostnader
Kostnader av engångskaraktär
Övriga kostnader

2024	2023
-1	1 155
84 047	86 872
28 400	18 530
1 632	2 016
61 048	12 320
1 750	0
2 338	2 213
3 313	3 846
0	4 375
1 600	2 028
0	323 106
0	2 250
184 126	458 711

Totalt övriga kostnader



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden

Utbildning

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

2024	2023
57 300	52 500
1 619	1 619
58 919	54 119
11 003	16 496
69 922	70 615

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader

Markanläggningar

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024	2023
727 791	596 854
7 500	7 500
735 291	604 354
735 291	604 354

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

Summa:

2024-12-31	2023-12-31
32 845 000	32 845 000
32 845 000	32 845 000



Not 9. Byggnader och mark			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader			70 836 847	68 480 000
Mark			18 850 000	18 850 000
Markanläggningar			150 000	150 000
Pågående nyanläggningar			0	314 116
Årets anskaffning byggnader			0	2 356 847
Ökning/minskning av pågående nyanläggning			0	-314 116
Utgående anskaffningsvärden			89 836 847	89 836 847
Ingående avskrivningar				
Byggnader			- 3 640 242	- 3 043 388
Markanläggningar			- 30 000	- 22 500
Årets avskrivning på byggnader			- 727 791	- 596 854
Årets avskrivning på markanläggningar			- 7 500	- 7 500
Utgående avskrivningar			-4 405 533	-3 670 242
Utgående redovisat värde			85 431 314	86 166 605
<i>Varav</i>				
Byggnader			66 468 814	67 196 605
Mark			18 850 000	18 850 000
Markanläggningar			112 500	120 000
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader			47 354 000	39 468 000
Taxeringsvärde mark			27 918 000	22 575 000
			75 272 000	62 043 000
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder			75 272 000	62 043 000
			75 272 000	62 043 000
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader			57 723	36 434
Summa			57 723	36 434
Not 11. Kassa och bank			2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken			1 116 953	929 189
Affärskonto Handelsbanken			0	69 891
Summa			1 116 953	999 080
Not 12. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	0,87 %	10 450 000	10 450 000
Handelsbanken	2026-06-30	4,42 %	1 389 500	1 396 500
Handelsbanken	2026-09-01	4,36 %	9 754 695	9 918 875
Handelsbanken	2028-09-01	4,17 %	10 450 000	10 450 000
Summa skulder till kreditinstitut			32 044 195	32 215 375



Not 13. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-171 180	-171 180
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-31 873 015	-32 044 195
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	-32 044 195	-32 215 375

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-85 356	-83 279
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetalda intäkter	-155 052	-138 517
Upplupna revisionsarvoden	-23 600	-17 700
Upplupna driftskostnader	-35 753	-42 960
Summa	-299 761	-282 456



Underskrifter

Burlöv enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stefan Lingheimer
Ordförande

Daniel Nilsson
Ledamot

Joanne Adolfsson
Ledamot

Teddy Kotlinski
Ledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 10:59

SENT BY OWNER:

William Mårtensson • 29.03.2025 13:57

DOCUMENT ID:

HyzNCvS6kg

ENVELOPE ID:

H1W4RwrTJe-HyzNCvS6kg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Vallhusen.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TEDDY KOTLINSKI	 Signed	29.03.2025 17:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/09/21)
	Authenticated	29.03.2025 17:05	Low	
Stefan Lingheimer	 Signed	30.03.2025 11:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/07/23)
	Authenticated	30.03.2025 11:04	Low	
LARS DANIEL NILSSON	 Signed	31.03.2025 19:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/12/10)
	Authenticated	31.03.2025 19:11	Low	
Joanne Lesley Adolfsson	 Signed	02.04.2025 09:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1948/01/28)
	Authenticated	02.04.2025 09:28	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	02.04.2025 10:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16)
	Authenticated	02.04.2025 10:50	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.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallhusen, org.nr 769631-2284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallhusen 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.

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 Bostadsrättsföreningen Vallhusen 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 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 trygghande 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 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 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.

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2025



Revisionsberättelse -
Bostadsrättsföreningen Vallhusen, org.nr
769631-2284.pdf

(91571 byte)
SHA-512: 5a02a3b0043f7b28ae48d2b0ff19daa423df6
97150ac52e014905f6d8b504b6810b52976cc97cfc6ce3
eab231637471ea635b4fe9c96ecef99574d2c7ae1984f

Underskrifter

2025-04-02 11:00:00 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024 Brf Vallhusen

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:

a52f5c33e7c1d834bf07b097f3e090b034cb94a3ec980178e168a7fffa3eee01012474eb66a295632f9c166d3b3ca66df72363357719fdea47eef55fd4f973



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 handskriven 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 styrelsesammansättning, 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

