

Årsredovisning

för

Brf Valpen

769611-9838

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Valpen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för medlemmar och hyresgäster. Nyttjandet sker utan tidsbegränsning och syftet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1930, byggnaderna renoverades 2004-2005, då man bytte ut VA-stammar, lade om taket och inredde vindarna med lägenheter. Under 2015 gjordes omfattande renovering av värmesystemet.

Bostadsrättsföreningen Valpen förvärvade 2007-08-06 Grundborgen JIWSX AB, som då ägde fastigheterna Hunden 2-4, till en kostnad av 90 700 000. Lagfart erhöles 2007-08-30. Under 2009 avvecklades Grundborgen genom likvidation.

Fastighetens adress är Davidshallstorg 3, 5, 7.

Förvaltning

Fastighetens ekonomiska förvaltning sköts av HSB.

Lars Hansson AB ansvarar för fastighetsskötseln.

Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar genom HSB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Total lägenhetsyta 2692 m²

Total lokalyta 870 m²

Vid årsskiftet 2024-12-31 var samtliga lokaler uthyrda

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande Charlotte Bergdahl

Sekreterare Vendela Schönberg

Ledamot Elizabeth Mårtensson

Oscar Lewin

Maria Lundgren

Suppleant Linnea Breus

Pontus Engström

Agnes Keleman

Revisor Råvisor AB

Föreningen firmatecknare har varit samtliga styrelseledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 ordinarie sammanträden.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elizabeth Mårtensson och Vendela Schönberg.

Valberedning har varit Jimmy Gunnarsson (sammankallande), Pernilla Samuelsson och Martin Wideklint.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2024 genomfördes en omfattande undersökning

med filmning av våra avloppsstammar, där det konstaterades att många rör var i dåligt skick och behövde relinas. Upphandling av detta har gjorts med hjälp av konsult och start av arbetet skedde i början av januari 2025. Målning av utsidan av fönster och balkongräcke har genomförts i DHT 3 & 5 och kommer att göras i DHT7 under våren. Renovering av hissen DHT5., annars enligt underhållsplanen. Kostnaden för dessa arbeten täcks av föreningens sparade medel.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 43 563 490 kr, en minskning på 777 500 kr sedan förra året.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har bundit en del av föreningens sparade medel i väntan på att de större projekten startar, vilket gett föreningen ränteintäkter. Vid årsskiftet var 1 628 234 kr bundet till 2025-03-10.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen, vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet att hålla byggnaderna i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Årsavgiften kommer att höjas med 2% - 250401.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 har upplåtits

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 59 st

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll, varav vissa av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positiv, men de likvida medlen minskar med 487 787 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 417 kr/m².

Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiften bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen, utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiften mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Förvaltningsberättelse

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande kr/ kvm	417	372	341	362	216
Skuldsättning, kr/ kvm	12 230	12 471	12 606	12 701	12 701
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 183	16 471	16 680	16 806	16 806
Räntekänslighet, %	26	31	31	32	32
Energikostnad, kr/kvm	233	244	203	196	156
Årsavgifter kr/kvm	618	538	530	522	522
Årsavgifter/ totala intäkter %	40	37	37	39	43
Totala intäkter, kr/ kvm	1 168	1 088	1 069	1 003	917
Nettoomsättning, tkr	4 145	3 840	3 664	3 471	3 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	-421	337	333	1	-334
Soliditet (%)	52	52	52	51	52

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, VoA och sophantering. El ingår inte i avgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- - fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 846 510	1 107 775	2 253 067	-1 922 000	337 052	49 622 404
Ianspråksagande 2024 av yttre fond			-1 061 889	1 061 889		0
Avsättning år 2024 yttre fond			565 000	-565 000		0
Avskrivning uppskrivningsfond		-39 550		39 550		0
Disposition av föregående års resultat:				337 052	-337 052	0
Årets resultat					-420 538	-420 538
Belopp vid årets utgång	47 846 510	1 068 225	1 756 178	-1 048 509	-420 538	49 201 866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 048 509
årets förlust	-420 538
	-1 469 047
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 469 047
	-1 469 047

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 144 899	3 839 892
Övriga rörelseintäkter	3	13 924	58 923
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 158 823	3 898 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 556 883	-1 691 395
Övriga externa kostnader	5	-140 356	-208 571
Personalkostnader	6	-198 608	-172 489
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-845 469	-845 469
Summa rörelsekostnader		-3 741 316	-2 917 924
Rörelseresultat		417 507	980 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		276 046	140 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 114 091	-784 621
Summa finansiella poster		-838 045	-643 839
Årets resultat		-420 538	337 052

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	86 254 165	87 087 332
Inventarier, verktyg och installationer	8	3 075	15 377
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		264 647	106 678
Summa materiella anläggningstillgångar		86 521 887	87 209 387
Summa anläggningstillgångar		86 521 887	87 209 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 995	1
Övriga fordringar	9	683 005	1 728 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	72 135	69 680
Summa kortfristiga fordringar		760 135	1 798 679
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 663 555	6 135 385
Summa kassa och bank		6 663 555	6 135 385
Summa omsättningstillgångar		7 423 690	7 934 064
SUMMA TILLGÅNGAR		93 945 577	95 143 451

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 846 510	47 846 510
Yttre fond		1 756 178	2 253 067
Uppskrivningsfond		1 068 225	1 107 775
Summa bundet eget kapital		50 670 913	51 207 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 048 509	-1 922 000
Årets resultat		-420 538	337 052
Summa fritt eget kapital		-1 469 047	-1 584 948
Summa eget kapital		49 201 866	49 622 404
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	30 683 490	24 000 000
Summa långfristiga skulder		30 683 490	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	12 880 000	20 340 990
Leverantörsskulder		124 500	103 805
Skatteskulder		9 104	7 423
Övriga skulder		197 331	211 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	849 286	857 473
Summa kortfristiga skulder		14 060 221	21 521 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 945 577	95 143 451

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-420 538

337 052

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

845 469

845 469

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****424 931****1 182 521****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-4 995

62 449

Förändring av kortfristiga fordringar

27 580

54 005

Förändring av leverantörsskulder

20 695

-9 954

Förändring av kortfristiga skulder

-7 574 019

312 309

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-7 105 808****1 601 330****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-157 969

-106 678

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-157 969****-106 678****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

7 553 490

0

Amortering av lån

-777 500

-562 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**6 775 990****-562 500****Årets kassaflöde****-487 787****932 152****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 820 373

6 888 221

Likvida medel vid årets slut**7 332 586****7 820 373**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 år respektive 40 år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Till likvida medel räknas Avräkningskonto i HSB Malmö samt Kassa och bank.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 102 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 663 872	1 446 972
Hysesintäkter	2 472 027	2 383 920
Bredband	9 000	9 000
	4 144 899	3 839 892

I årsavgiften ingår värme, sophantering och V o A.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	21 852
Ersättning försäkringsbolag	0	9 653
Övriga intäkter	13 924	27 418
	13 924	58 923

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	73 314	76 858
Periodiskt underhåll	1 061 889	173 948
Elavgifter för drivkraft och belysning	88 296	84 860
Uppvärmning, fjärrvärme	538 962	573 477
Vatten och avlopp / VA	201 169	210 700
Sophämtning, avfall, renhållning	72 183	88 199
Övriga avgifter	129 437	118 884
Fastighetsskötsel och lokalvård	179 073	153 588
Fastighetsskatt	212 560	210 879
	2 556 883	1 691 393

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	74 363	80 141
Revisionskostnader - extern	14 388	22 945
Övriga kostnader	51 605	105 485
	140 356	208 571

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	151 125	131 250
Sociala kostnader	47 483	41 239
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	198 608	172 489

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 658 483	97 658 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 658 483	97 658 483
Ingående avskrivningar	-10 571 150	-9 737 982
Årets avskrivningar	-833 168	-833 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 404 318	-10 571 150
Utgående redovisat värde	86 254 165	87 087 333
Taxeringsvärden byggnader	39 922 000	39 922 000
Taxeringsvärden mark	46 851 000	46 851 000
	86 773 000	86 773 000
Bokfört värde byggnader	60 087 337	60 920 505
Bokfört värde mark	26 166 828	26 166 828
	86 254 165	87 087 333

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående avskrivningar	-134 173	-121 871
Årets avskrivningar	-12 302	-12 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 475	-134 173
Utgående redovisat värde	3 075	15 377

Not 9 Övriga korta fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö EK	669 031	1 684 989
Skattekonto	13 974	44 009
	683 005	1 728 998

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	72 135	69 680
	72 135	69 680

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	46 541 000	46 541 000
	46 541 000	46 541 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

12 880 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Amortering under det gångna året uppgår till 777 500 kr.

Amortering det kommande året uppgår till 880 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 38 563 490.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 880 000	20 340 990
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år.	30 683 490	24 000 000
	43 563 490	44 340 990

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,72	2027-02-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	1,06	2025-04-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2,79	2028-01-25	8 003 490	8 453 490
Swedbank	2,72	2029-11-23	11 560 000	11 887 500
			43 563 490	44 340 990

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	416 046	388 053
Upplupna räntekostnader	117 340	143 643
Övrigt	315 901	325 777
	849 287	857 473

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie-Charlotte Lövgren Bergdahl
Ordförande

Elizabeth Mårtensson

Oscar Lewin

Vendela Schönberg

Maria Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Von Scheele
Revisor
Rävisor AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valpen,
769611-9838

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Valpen** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Rävisor AB

Anders von Scheele
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Valpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTTE BERGDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:20:29



ELIZABETH MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 18:43:20



VENDELA SCHÖNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:11:35



OSCAR LEWIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:15:31



MARIA LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:43:21



ANDERS VON SCHEELE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:40:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Valpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS VON SCHEELE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 09:41:56



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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