

Bostadsföreningen Värnet upa

Årsredovisning 2024



Bostadsföreningen Värnet upa

Org.nr: 746000-1980

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Värnet upa, 746000-1980, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheterna n:r VII inom kvarteret n:r 31 Heimdal i Malmö samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet i syfte att företrädesvis till föreningens medlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-01-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2006-06-21 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	Bodil Ritzén
Ledamot	Felix Dalquist
Ledamot	Julia Jones
Suppleant	Catherine Nina Thérèse Lindvall
Suppleant	Linnéa Svärd

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert EY
----------------------	---------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Heimdal 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 11 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Sallerupsvägen 6.

Föreningen upplåter 11 lägenheter med nyttjanderätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3 rok
4	6	1

Total tomtarea:	454	kvm
Total bostadsarea:	746	kvm
- varav bostadsrättsarea:	746	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-02-07.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värmesystem	E.ON
Porttelefon	Telenor
Gångbanerenhållning/Vinterrenhållning	Svedala utemiljö

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 32 215 kr (Inga reparationer 2023) och planerat underhåll för 199 951 kr (Inget planerat underhåll 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-08-15 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 192 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 257 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av värmesystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (2023 skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 14 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 15 medlemmar.

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 2 %.

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och varmvatten.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	624	602	567	553
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 91	130	- 898	31
Förändring av underhållsfond	-8	188	-234	160
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-10	5	-401	-66
Sparande, kr/kvm	244	258	231	155
Soliditet, (%)	-24	-15	- 26	56
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	832	755	706	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	99	100	100	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	778	755	706	687
Driftkostnad, kr/kvm	377	394	342	343
Energikostnad, kr/kvm	235	235	211	203
Ränta, kr/kvm	44	53	43	9
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	257	252	248	243
Skuldsättning, kr/kvm	1 939	1 976	2 013	423
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	1 939	1 976	2 013	423
Räntekänslighet, (%)	2	2	3	
Snittränta, (%)	2.25	2.69	2.13	2.24

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad 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. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	33 200	240 000	388 000	- 1 008 784	129 518
Disposition enligt föreningsstämma				129 518	-129 518
Avsättning till underhållsfond			192 000	-192 000	
Förändring av uppskrivningsfond		-10 000		10 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-199 951	199 951	
Årets resultat					- 90 844
Vid årets slut	33 200	230 000	380 049	- 861 315	- 90 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 869 266
Årets resultat före fondändring	- 90 844
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 192 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	199 951
Summa över/underskott	- 952 159

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 952 159
Totalt	- 952 159

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

580 080

563 208

Övriga rörelseintäkter

3

44 284

38 717

Summa rörelseintäkter

624 364

601 925

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-513 548

-293 632

Övriga kostnader

5

-71 818

-67 476

Personalkostnader

6

-31 539

-19 713

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-72 794

-63 276

Summa rörelsekostnader

-689 699

-444 097

RÖRELSERESULTAT

-65 335

157 828

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 997

11 356

Räntekostnader och liknande resultatposter

-32 506

-39 666

Summa finansiella poster

-25 509

-28 310

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-90 844

129 518

RESULTAT FÖRE SKATT

-90 844

129 518

ÅRETS RESULTAT

-90 844

129 518



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	310 037	383 313
Summa materiella anläggningstillgångar		310 037	383 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		310 037	383 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 554	7 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 813	14 377
Summa kortfristiga fordringar		34 367	21 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	964 163	1 007 282
Summa kassa och bank		964 163	1 007 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		998 530	1 029 251
SUMMA TILLGÅNGAR		1 308 567	1 412 564



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 200	33 200
Uppskrivningsfond		230 000	240 000
Underhållsfond		380 049	388 000
Summa bundet eget kapital		643 249	661 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-861 797	-1 008 784
Årets resultat		-90 844	129 518
Summa fritt eget kapital		-952 641	-879 266
SUMMA EGET KAPITAL		-309 392	-218 066
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	1 418 775	1 446 375
Summa långfristiga skulder		1 418 775	1 446 375
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 418 775	1 446 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	27 600	27 600
Leverantörsskulder		40 872	34 819
Skatteskulder		1 566	2 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	129 146	119 792
Summa kortfristiga skulder		199 184	184 255
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		199 184	184 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 308 567	1 412 564



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-65 335	157 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	72 794	63 276
Summa	7 459	221 104
Erhållen ränta	6 997	11 356
Erlagd ränta	-32 506	-39 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 050	192 794
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-12 398	9 707
Ökning av rörelseskulder	14 929	12 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-15 519	214 593
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	-27 600	-27 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-27 600	-27 600
Årets kassaflöde	-43 119	186 993
Likvida medel vid årets början	1 007 282	820 289
Likvida medel vid årets slut	964 163	1 007 282



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

2-4 % per år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Totalt årsavgifter och hyror

2024

2023

580 080

563 208

580 080

563 208



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Vatten	20 400	19 500
Överlåtelseavgifter	2 626	0
Övriga intäkter	1 098	17
Kommunikation	20 160	19 200
	44 284	38 717
Totalt övriga rörelseintäkter	44 284	38 717

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	21 540	20 079
Uppvärmning	118 440	121 701
Vatten och avlopp	35 430	33 696
Avfallshantering	17 741	29 097
Serviceavtal	7 500	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	10 718	0
Snöröjning	6 251	6 251
Gångbanerrenhållning	6 500	6 500
Bredband	17 852	17 852
Kabel-TV	9 118	8 658
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 320	2 805
Försäkringar	7 640	6 659
Förbrukningsmaterial	4 032	17 244
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 300	15 890
	281 382	293 632
Reparationer		
Huskropp	3 418	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 797	0
	32 215	0
Planerat underhåll		
Armaturer, gemensamma utrymmen	54 338	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	145 613	0
	199 951	0
Totalt fastighetskostnader	513 548	293 632

Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader		
Revision	46 050	45 726
Tele och post	19 455	19 475
Tele och post	564	675
Jurist- och advokatkostnader	2 914	0
Bankkostnader	1 835	1 600
Övriga externa kostnader	1 000	0
Totalt övriga kostnader	71 818	67 476



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	7 539	4 713
Styrelsen		
Styrelsearvode	24 000	15 000
Totalt personalkostnader	31 539	19 713

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	72 794	63 276
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	72 794	63 276

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	1 544 000	1 544 000
Summa:	1 544 000	1 544 000

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	1 634 630	1 634 630
Mark	59 588	59 588
Anskaffningsvärde standardförbättringar	500 000	500 000
Utgående anskaffningsvärden	2 194 218	2 194 218
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 550 905	- 1 487 629
Årets avskrivning på byggnader	- 63 276	- 63 276
Utgående avskrivningar	-1 614 181	-1 550 905
Ingående uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	-260 000	-250 000
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	- 10 000	- 10 000
Utgående uppskrivningar	-270 000	-260 000
Utgående redovisat värde	310 037	383 313
<i>Varav</i>		
Byggnader	20 449	83 725
Uppskrivningar	230 000	240 000
Mark	59 588	59 588
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	11 800 000	11 800 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	11 800 000	11 800 000
	11 800 000	11 800 000



Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	26 813	14 377
Summa	26 813	14 377

Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	964 163	1 007 282
Summa	964 163	1 007 282

Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	27 600	27 600
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 418 775	1 446 375
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	1 446 375	1 473 975

Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2026-03-30	2,66 %	1 446 375	1 473 975
Summa skulder till kreditinstitut			1 446 375	1 473 975
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-27 600	-27 600
			1 418 775	1 446 375

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	27 598	19 714
Upplupna räntekostnader	6 412	6 535
Förutbetalda intäkter	46 317	44 367
Upplupna revisionsarvoden	19 030	17 700
Upplupna kostnader	29 789	31 477
Summa	129 146	119 793



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bodil Ritzén
Ordförande

Felix Dalquist
Ledamot

Julia Jones
Ledamot

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

EY
Arvid Højbert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2025 07:43

DOCUMENT ID:
ByeOk5Rv1xe

ENVELOPE ID:
B1ukcCDyxe-ByeOk5Rv1xe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsföreningen Värnet upa.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FELIX DALQUIST	Signed	24.04.2025 22:20	eID	
	Authenticated	24.04.2025 17:59	Low	
Bodil Helena Ritzén	Signed	25.04.2025 08:17	eID	
	Authenticated	25.04.2025 08:15	Low	
Julia Claudia Jones	Signed	25.04.2025 15:27	eID	
	Authenticated	25.04.2025 15:26	Low	
ARVID HÖJBERT	Signed	26.04.2025 07:43	eID	
	Authenticated	26.04.2025 07:42	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 Bostadsföreningen Värnet U P A, org.nr 746000-1980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Värnet U P A 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 Bostadsföreningen Värnet U P A för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 april 2025



Bf Värnet UPA Revisionsberättelse.pdf

(23926 byte)

SHA-512: fc4760164f73a96785183a69da704427567a6
9fa40c1ea3aab7992637edb0ba267c126ea277087ba713
c9705d2e5bd644e770d32ee45efadef9a5e844d835216

Underskrifter

2025-04-26 07:43:47 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Bf Värnet upa

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:

3b728ef44eae888932a217c40223e76156347b292b5b1158893a6a8b5a7b5567a7c5e8da989707dfe92bd5635df073e9ba8b2161681ee2fc12eb0b79d12c
c31c



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är 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

