



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Valpen

Styrelsen för Brf Valpen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om 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. Marken innehas med äganderätt.

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 from 2026-01-01 av Bredablick. Bredablick ansvarar även för fastighetsskötseln from 2026-01-01.

Bostadsrättsföreningen är ett oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Total lägenhetsyta 2692 m²

Total lokalyta 870 m²

Vid årsskiftet 2025-12-31 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 (avgick under 2025)
Pontus Engström

Suppleant Linnea Breus
Agnes Kelemen

Revisor Kvadrat Revision 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 Charlotte Bergdahl och Oscar Lewin.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2025 har en ny underhållsplan tagits fram med hjälp av Sustend vilken kommer ligga till grund för det fortsatta underhållsarbetet. Sedan tidigare stod det klart att våra avloppsstammar var i dåligt skick, därför genomfördes under 2025 ett omfattande arbete med reliningen av samtliga avloppsstammar.

Målning av utsidan av fönster och balkongräcke har genomförts även i DHT7 under våren 2025.

Målning av trapphus DHT 3 & 5, samt alla tre portarna påbörjades under 2025 och slutförs 2026. För detta projekt anlätades en färgkonsult för att få tidstypiska färger för åren när byggnaderna uppfördes.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 700 991 kr, en minskning på 862 499 kr sedan förra året. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

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.

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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna med höjdes med 4% från 1 januari 2026.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll, varav vissa av engångskaraktär. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt. För att stärka föreningens ekonomi och stödja framtida investeringar och underhåll kan föreningen behöva höja årsavgifterna och under en period minska amorteringarna på sina lån. Styrelsen följer noggrant utvecklingen av föreningens ekonomi. Målet är att skapa en ekonomisk stabilitet som är till gagn för medlemmarna.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 st.

Antalet medlemmar vid årets slut var 59 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande per kvm (kr/kvm)	312	417	372	341	362
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 988	12 230	12 471	12 606	12 701
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	15 862	16 183	16 471	16 680	16 806
Räntekänslighet (%)	25	26	31	31	32
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	233	244	203	196
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	627	618	538	530	522
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	35	40	37	37	39
Totala intäkter kr/ kvm	0	1 168	1 088	1 069	1 003
Nettoomsättning	4 193	4 145	3 840	3 664	3 471
Resultat efter finansiella poster	-548	-421	337	333	1
Soliditet (%)	53	52	52	52	51
Balansomslutning	92 010	93 946	95 143	95 067	95 382

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.

Balansomslutning i tkr: Balansomslutning är summan av föreningens tillgångar - och därmed också summan av eget kapital och skulder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 846 510	1 068 225	1 756 178	-1 048 509	-420 538	49 201 866
ianspråktagande 2025 av yttre fond			-328 525	328 525		0
Avsättning 2025 yttre fond			283 200	-283 200		0
uppskrivningsfond		-39 550		39 550		0
Disposition av föregående års resultat:				-420 538	420 538	0
Rättn betalda insatser	40 000			-40 000		0
Årets resultat					-548 253	-548 253
Belopp vid årets utgång	47 886 510	1 028 675	1 710 853	-1 424 172	-548 253	48 653 613

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 424 172
årets förlust	-548 253
	-1 972 425

behandlas så att
i ny räkning överföres

-1 972 425
-1 972 425

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 192 721	4 144 899
Övriga intäkter	3	577 148	13 924
		4 769 869	4 158 823
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-118 396	-73 314
Planerat underhåll	5	-328 525	-1 061 889
Fastighetsavgift/skatt		-230 684	-212 560
Driftskostnader	6	-1 204 304	-1 134 220
Övriga kostnader	7	-486 057	-215 257
Personalkostnader	8	-180 652	-198 608
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 859 133	-845 469
		-4 407 751	-3 741 317
Rörelseresultat		362 118	417 506
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 549	276 046
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998 920	-1 114 091
		-910 371	-838 045
Resultat efter finansiella poster		-548 253	-420 539
Resultat före skatt		-548 253	-420 539
Årets resultat		-548 253	-420 538

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	87 751 763	86 254 165
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	3 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	18 750	264 647
		87 770 513	86 521 887
Summa anläggningstillgångar		87 770 513	86 521 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 995
Aktuella skattefordringar		0	9 392
Övriga fordringar	12	968 088	683 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	181 128	72 135
		1 149 216	769 527
<i>Kassa och bank</i>		3 090 062	6 663 555
Summa omsättningstillgångar		4 239 278	7 433 082
SUMMA TILLGÅNGAR		92 009 791	93 954 969

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 340 000	47 300 000
Underhållsfond		1 710 853	1 756 178
Uppåtelseavgifter		546 510	546 510
Uppskrivningsfond		1 028 675	1 068 225
		50 626 038	50 670 913
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 424 172	-1 048 509
Årets resultat		-548 253	-420 538
		-1 972 425	-1 469 047
Summa eget kapital		48 653 613	49 201 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	29 700 995	30 683 490
Summa långfristiga skulder		29 700 995	30 683 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12 999 996	12 880 000
Leverantörsskulder		84 423	124 500
Aktuella skatteskulder		27 228	18 496
Övriga skulder		76 346	197 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	467 190	849 286
Summa kortfristiga skulder		13 655 183	14 069 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 009 791	93 954 969

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		362 117	-420 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 859 133	845 469
Betald inkomstskatt		61 530	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 282 780	424 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		4 995	-4 995
Förändring av kortfristiga fordringar		-754 887	27 580
Förändring av leverantörsskulder		-40 077	20 695
Förändring av kortfristiga skulder		-445 583	-7 574 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 047 228	-7 105 808
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 107 758	-157 969
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 107 758	-157 969
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-1 119 996	7 553 490
Amortering av lån		-862 499	-777 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 982 495	6 775 990
Årets kassaflöde		-4 043 025	-487 787
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 332 586	7 820 373
Likvida medel vid årets slut		3 289 561	7 332 586

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenteras i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15–120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Beskattning

Eftersom föreningens hyresvärden består till mer än 40 % av intäkter från hyreslokaler så beskattas föreningen som en oäkta förening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för föreningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Det skattemässiga värdet för föreningens fastigheter understiger det bokförda värdet. Detta medför att föreningen har en latent skatteskuld som realiserar om fastigheterna avyttras. Eftersom föreningen ej har för avsikt att avyttra fastigheterna värderas denna uppskjutna skatteskuld till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 688 882	1 663 872
Hysesintäkter	2 494 839	2 472 027
Hyror bredband	9 000	9 000
	4 192 721	4 144 899

I årsavgiften ingår värme, sophantering och V o A.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 526	5 349
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 860	2 500
Övriga intäkter	561 762	6 075
	577 148	13 924

I övriga intäkter ingår intäkter då föreningen yrkat på att använda omsättningsbaserad momsnyckel enligt EUs momsdirektiv. Rättelserna avser 2019-2025.

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Löpande underhåll bostäder	1 400	620
Löpande underhåll lokaler	3 152	0
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	23 385	8 244
Löpande underhåll tvättstuga	2 874	1 299
Löpande underhåll VA	6 929	26 983
Löpande underhåll värme	16 937	16 232
Löpande underhåll ventilation	2 987	7 155
Löpande underhåll el / tele	20 026	8 556
Löpande underhåll Hissar	0	2 212
Löpande underhåll byggnader utvändigt	6 627	1 049
Löpande underhåll markytor	13 135	965
Försäkringsskador	20 943	0
Öresavrundning	1	-1
	118 396	73 314

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Planerat underhåll byggnader utvändigt	300 000	447 188
Planerat underhåll tvättstuga	0	41 478
Planerat underhåll VA	0	51 875
Planerat underhåll hissar	0	450 000
Planerat underhåll markytor	28 525	25 438
Planerat underhåll värme	0	45 911
Öresavrundning	0	-1
	328 525	1 061 889

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Elavgifter för drivkraft och belysning	94 344	88 296
Uppvärmning, fjärrvärme	581 815	538 962
Vatten och avlopp / VA	241 392	201 169
Sophämtning	73 631	72 183
Försäkringskostnader	56 161	54 536
Fastighetsskötsel och lokalvård	156 962	179 073
	1 204 305	1 134 219

Not 7 Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	132 800	74 363
Revisionsarvoden	25 050	14 388
Övriga kostnader	247 487	51 605
Kabel TV & bredband	80 720	74 901
	486 057	215 257

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	147 499	151 125
	147 499	151 125
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	33 153	47 483
	33 153	47 483
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	180 652	198 608

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 449 542	97 658 483
Inköp (avser reliningprojekt)	3 089 008	0
Omklassificeringar (avser reling projekt)	264 647	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 803 197	97 658 483
Ingående avskrivningar	-11 362 529	-10 571 150
Omklassificeringar till markanläggning		0
Årets avskrivningar	-1 846 771	-833 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 209 300	-11 404 318
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	208 940	0
Årets avskrivning	-9 286	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 788	0
Utgående värde markanläggning	157 866	0
Utgående redovisat värde	87 751 763	86 254 165
Taxeringsvärden byggnader	44 939 000	39 922 000
Taxeringsvärden mark	43 308 000	46 851 000
	88 247 000	86 773 000
Bokfört värde byggnader	61 427 070	60 087 337
Bokfört värde mark	26 166 828	26 166 828
	87 593 898	86 254 165

Det har upptäckts ett fel i fastighetsdeklarationen för 2025 vilket håller på att bli rättat vilket kommer innebära ett högre taxeringsvärde.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 550	149 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 550	149 550
Ingående avskrivningar	-146 475	-134 173
Årets avskrivningar	-3 075	-12 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-149 550	-146 475
Utgående redovisat värde	0	3 075

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	264 647	106 678
Inköp (avser relining projekt)	0	157 969
Omklassificeringar	-264 647	0
Inköp (avser gårdsmiljö)	18 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	264 647
Utgående redovisat värde	18 750	264 647

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto HSB Malmö EK	199 500	669 031
Skattekonto	75 190	13 974
Övriga fordringar	693 398	0
	968 088	683 005

Övriga fordringar avser momsfordran då moms rättat enligt omsättningsbaserad grund istället för ytbaserad. Rättningar avser åren 2019–2025.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	133 625	72 135
Uppl ränteintäkter	47 504	0
	181 129	72 135

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

12 996 996 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 862 499 kr.

Amortering det kommande året uppgår till 999 996 kr.

Beräknad skuld om 5 år 37 701 011 kr.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	12 999 996	12 880 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	29 700 995	30 683 490
	42 700 991	43 563 490

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	1,720	2027-02-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2,378	2026-01-28	12 000 000	12 000 000
Swedbank	2,790	2028-01-25	7 463 490	8 003 490
Swedbank	2,725	2029-11-23	11 237 501	11 560 000
			42 700 991	43 563 490

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	46 541 000	46 541 000
	46 541 000	46 541 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	51 691	416 046
Upplupna räntekostnader	92 237	117 340
Övrigt	323 264	315 901
	467 192	849 287

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-27.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Marie-Charlotte Lövgren Bergdahl
Ordförande

Elizabeth Mårtensson

Oscar Lewin

Vendela Schönberg

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

Johan Dahl
Auktoriserad revisor
Kvadrat revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valpen
Org.nr 769611-9838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valpen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Valpens finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. Risken 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 huruvida 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 för Bostadsrättsföreningen Valpen för år 2025 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 Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Valpen 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle

ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Kvadrat Revision AB

Johan Dahl
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Valpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Charlotte Bergdahl

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 08:55:49



Pontus Alexander Engström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 11:03:18



Elizabeth Mårtensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:07:19



Vendela Schönberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:24:16



Oscar Lewin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:42:42



Johan Dahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:36:45



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Valpen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Dahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 09:39:10



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.