



# **ÅRSREDOVISNING 2020**

## **BRF Vallen i Malmö**

**716407-1651**

**Räkenskapsåret**

**2020-01-01 – 2020-12-31**

**Innehållsförteckning** **Sida**

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@brfvallen.se](mailto:styrelsen@brfvallen.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



En del av  **nabo**

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vallen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-11-16 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-22.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Vallen 17, Malmö kommun.

Föreningens gatuadress: Gasverksgatan 3,5,7 211 29 Malmö  
Rörsjögatan 2,6, 211 29 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Dina Försäkringar.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Christian Thörnkvist	Ordförande	2021
Magnus Dyrssen	Ledamot	2022
Marie Gunnarsson	Ledamot	2022
Ilona Kiebler	Ledamot	2021
Per Samuelsson	Suppleant	2021
Bengt Rosqvist	Suppleant	2021
Alvin Paul	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 antal protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## Revisor

Liselott Herrlander, auktoriserad revisor

## Valberedning

Daniel Carlsson.

## Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Vallen 17 har en tomtareal om 2 245 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes 1991-1992. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1992.

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 1 flerbostadshus bestående av 51 stycken bostadsrättslägenheter, 1 bostadsrättslokal och 1 hyreslokal. Parkering finns i garage under mark. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 5 080 kvm.

## Lägenhetsfördelning

10 stycken 2 rum och kök

12 stycken 3 rum och kök

23 stycken 4 rum och kök

6 stycken 5 rum och kök

Lokalytan uppgår till 960 kvm och fördelas på: 539 kvm bostadsrättslokal, innehavare Riksbyggen ekonomisk förening som i sin tur hyr ut till olika näringsverksamheter, 421 kvm hyreslokal, innehavare Malmö kommun.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet vid moms för lokaler.

Vid uthyrning av garage till externa hyresgäster gäller obligatorisk moms.

## Avtal leverantörer

Akevo AB	Ekonomisk förvaltning
Sekant fastighetsservice	Teknisk förvaltning
Security assistance	Jour
Dina försäkringar	Fastighetsförsäkring
Veab	Värme och ventilation
Hiss i Skåne	Serviceavtal gällande hissar och garageport
Sydantenn	Porttelefoni, bredband och TV
Klottrets fiende	Klotterbekämning
Brf Hemsidan	Hemsida
Presto	Röklucke- och brandpostbesiktning
Städexperten	Städ trapphus, gemensamhetsutrymme, trädgård

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-12. 16 lägenheter var representerade och 3 via ombud

h

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdateras vart femte år.

### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2019 och tidigare:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Värmesystem	2010	Byte av värmeväxlare, radiatorer
Byte garageport	2015	P.g.a. brist på reservdelar
Renovering soprum	2016-2017	Borttag av sopsug, klinkerersättning
Renovering gårdsbjälklag	2018	Nya och fler brunnar samt nytt tätskikt mot öster
Trapphusrenovering	2018	Målning och LED-armatur Gasverksg. 3 och Rörsjög. 2.
Garagearmaturer	2018	LED-armaturer insatta i garaget
Spolning av stammar	2018	Underhållsspolning av avloppsstammar
Trapphusrenovering	2019	Målning och LED-armatur Gasverksg. 5 och Rörsjög. 6.
Hängrännor	2019	Spolning av hängrännor/stuprör
Fönster	Pågår	Översyn fönster
Ventilation	Pågår	Översyn injustering
Plantering växter gården	Pågår	Röjt bland växter förberett för nyplantering

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Värmesystem	2020-2021	Utbyten i värmecentral
Fasad	2022	Tvätt/behandling av fasad
Balkong/terrasser	2022	Byte belysning balkong/terrass
Hissar	2023	Hissbyte Gasv. 3 och 5
Hissar	2024	Hissbyte Rörsjög. 2 och 6
Ventilation	2025-2029	Byte större delar av aggregat.
Föreningslokal	2021-2022	Renovering

Enligt nuvarande förutsättningar kommer föreningen att finansiera de planerade åtgärderna med egna medel.

h

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 69 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 5 st överlåtelser.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2020.

Avgiften för drift höjs med 1,5% 2021-01-01. Avgiften för kapitaldelen sänks med 10% 2021-01-01.

h

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Årsavgift kr/kvm driftsdel*	271	271	271	271	271
Årsavgift kr/kvm kapitaldel	165	165	165	165	165
Nettoomsättning	3 582	3 639	3 657	3 628	3 574
Årets resultat	62	- 57	- 696	164	292
Totalt eget kapital	35 247	35 185	35 142	35 838	35 674
Balansomslutning	68 838	68 884	69 908	71 595	74 884
Soliditet	51,2%	51,1%	50,3%	50,1%	47,6%
Bokfört värde byggnader och mark	60 535	61 303	62 071	62 839	63 607
Taxeringsv., byggnader och mark	121 741	121 741	91 894	91 894	91 894
Taxeringsvärde byggnader	72 400	72 400	59 000	59 000	59 000
Låneskuld	32 365	32 691	33 468	34 883	35 209
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5 737	5 795	5 933	6 184	6 242
Belåningsgrad	27%	27%	36%	38%	38%
Amortering under året	326	777	1 415	326	326
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,23%	1,36%	1,67%	1,51%	1,42%
Likvida medel	3 839	3 129	2 937	3 474	2 558
<b>Kassaflöde, kr/kvm</b>	<b>189</b>	<b>175</b>	<b>175</b>	<b>180</b>	<b>185</b>
<b>Avsättning yttre fond, kr/kvm</b>	<b>129</b>	<b>110</b>	<b>110</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

\*Föreningen gör individuell elmätning som tillkommer som avgift utöver årsavgiften.

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

W

## Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser*	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 547 996	20 156 308	3 112 335	-2 574 654	-57 186	35 184 799
Disp. enligt stämmobeslut				-57 186	57 186	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			781 000	-781 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll			-313 552	313 552		-313 552
Årets resultat					61 707	61 707
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>14 547 996</b>	<b>20 156 308</b>	<b>3 579 783</b>	<b>-3 099 288</b>	<b>61 707</b>	<b>35 246 506</b>

\*Av medlemsinsatser utgör 6.292.996 ursprunglig insats och 8.255.000 upplåtelseavgift.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-2 631 840
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-781 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	313 552
årets vinst	61 707
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-3 037 581</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-3 037 581
<b>Summa</b>	<b>-3 037 581</b>

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

h



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 581 625	3 639 213
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 581 625</b>	<b>3 639 213</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-2 320 341	-2 446 753
Övriga externa kostnader	4	-22 550	-29 592
Personalkostnader och arvoden	5	-84 417	-82 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-768 106	-768 106
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 195 414</b>	<b>-3 327 064</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>386 211</b>	<b>312 149</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 797	82 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-399 301	-451 535
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 504</b>	<b>-369 335</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>61 707</b>	<b>-57 186</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61 707</b>	<b>-57 186</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>61 707</b>	<b>-57 186</b>

h

**Balansräkning** **Not** **2020-12-31** **2019-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	7	60 534 894	61 303 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 534 894</b>	<b>61 303 000</b>

Andra långfristiga fordringar	8	4 071 622	4 397 362
-------------------------------	---	-----------	-----------

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 071 622</b>	<b>4 397 362</b>
--	--	------------------	------------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 606 516</b>	<b>65 700 362</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		219 602	1 750
-------------------	--	---------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	172 732	52 960
--	---	---------	--------

<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>392 334</b>	<b>54 710</b>
--------------------------------------	--	----------------	---------------

***Kassa och bank***

Kassa och bank		3 838 903	3 129 052
----------------	--	-----------	-----------

<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 838 903</b>	<b>3 129 052</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 231 237</b>	<b>3 183 762</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>68 837 753</b>	<b>68 884 124</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

h

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 547 996	14 547 996
Kapitaltillskott		20 156 308	20 156 308
Fond för yttre underhåll		3 579 783	3 112 335
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>38 284 087</b>	<b>37 816 639</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 099 288	-2 574 654
Årets resultat		61 707	-57 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 037 581</b>	<b>-2 631 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>35 246 506</b>	<b>35 184 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10		
	11	32 039 480	24 715 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 039 480</b>	<b>24 715 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	325 740	7 975 740
Leverantörsskulder		522 167	224 880
Skatteskulder		20 392	20 000
Övriga skulder		258 662	242 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	424 806	521 364
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 551 767</b>	<b>8 984 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>68 837 753</b>	<b>68 884 124</b>

h

## 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).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad, stomme och grund	1,0 %
Byggnader, ventilation	5,0 %

#### Fond för yttre underhåll

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

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 376 979	1 376 983
Avgift kapitaldelen	797 216	799 999
Årsavgift bostadsrättslokal	251 890	251 890
Hysesintäkter, lokaler	569 893	564 343
Hysesintäkter, garage	334 799	332 887
Intäkt överlåtelse- och panthantering	10 809	13 189
El, enligt avläsning	234 643	227 321
Hysesintäkter, övriga objekt	4 300	10 000
Ersättning försäkringsskador	0	62 600
Övriga intäkter	1 097	0
<b>Summa</b>	<b>3 581 626</b>	<b>3 639 212</b>

h

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
<b>Summering per grupp</b>		
Driftkostnader	1 806 297	1 790 322
Löpande underhåll, se spec. nedan	200 492	303 782
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	313 552	352 648
<b>Summa</b>	<b>2 320 341</b>	<b>2 446 752</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	327 579	426 727
Uppvärmning	390 942	417 264
Vatten & avlopp	156 007	144 734
Avfallshantering	57 478	51 077
Tvätt av sopkärl	4 288	0
Snörenhållning och halkbekämpning	1 250	3 125
Hissbesiktning	5 278	4 064
Brandskydd	3 785	0
Fastighetsförsäkring	37 222	28 751
Kabel TV/Bredband Sydantenn	146 490	144 314
Fastighetsskötsel enligt avtal	82 783	80 261
Fastighetsskötsel utöver avtal	99 899	41 800
Lokalvård enligt avtal	61 199	55 428
Lokalvård utöver avtal	21 813	0
Fönsterputs KS Städ	3 504	5 402
Trädgårdsskötsel utöver avtal	14 385	0
Entrémattor	14 507	17 357
Fastighetsjour	3 627	9 281
Fastighetsskatt lokaler	147 410	147 410
Kommunal fastighetsavgift lägenheter	72 879	70 227
Förbrukningsmaterial	5 903	3 336
Förbrukningsinventarier	0	7 038
Serviceavtal	5 779	5 862
Fast telefoni, porttelefon	6 184	5 568
Övriga förvaltningskostnader	15 898	15 586
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 701	3 707
Ekonomisk förvaltning	78 379	83 133
Radonmätning	21 000	0
Administrativa kostnader	17 429	18 071
Kreditupplysning	700	800
<b>Summa</b>	<b>1 806 298</b>	<b>1 790 323</b>

h

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

Reparationer, material	5 059	0
Bostäder	18 281	35 638
Bostäder VVS	14 479	14 184
Lokaler	6 841	16 286
Gemensamma utrymme	14 997	6 342
Installationer VA/Sanitet	0	15 853
Installationer ventilation	31 105	42 997
Installationer el	0	39 289
Installationer Tele/TV/Porttelefon	2 019	7 375
Installationer hissar	59 208	67 036
Installationer lås & larm	9 834	0
Fastighet utvändigt, dörrar	0	6 293
Fastighet utvändigt, fönster	38 160	0
Fastighet utvändigt, fasader	0	52 488
Markytor	509	0
<b>Summa</b>	<b>200 492</b>	<b>303 781</b>

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Bostäder	10 414	30 775
Gem utrymme målning	0	146 916
Gem utrymme övrigt	54 050	0
Installationer VA/sanitet	0	49 725
Installationer el	36 588	125 233
Huskropp utv. dörrar	212 500	0
<b>Summa</b>	<b>313 552</b>	<b>352 649</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsultarvode	5 175	12 771
Extern revisor	17 375	16 821
<b>Summa</b>	<b>22 550</b>	<b>29 592</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode	65 100	63 700
Sociala avgifter	19 317	18 913
<b>Summa</b>	<b>84 417</b>	<b>82 613</b>

4

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	768 106	768 106
<b>Summa</b>	<b>768 106</b>	<b>768 106</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärde.

## Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 717 377	75 717 377
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 717 377</b>	<b>75 717 377</b>
Ingående avskrivningar	-21 464 727	-20 696 621
Årets avskrivningar	-768 106	-768 106
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 232 833</b>	<b>-21 464 727</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 484 544</b>	<b>54 252 650</b>
Bokfört värde byggnader	53 484 544	54 252 650
Bokfört värde mark	7 050 350	7 050 350
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>60 534 894</b>	<b>61 303 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	72 400 000	72 400 000
Taxeringsvärden mark	49 341 000	49 341 000
<b>Summa</b>	<b>121 741 000</b>	<b>121 741 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Malmö Vallen 17.  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1992      Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

Avser fordran på Riksbyggen enligt avtal, avser lokal 602. Föreningen har lån på motsvarande belopp.  
Riksbyggen betalar ränta och amortering till föreningen motsvarande föreningens utbetalningar under året.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	4 397 362	4 723 102
Inbetalning under året	-325 740	-325 740
<b>Summa utgående värde</b>	<b>4 071 622</b>	<b>4 397 362</b>

W

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 083	37 222
Förutbetald kabel-TV/bredband	38 099	0
Förutbetald Telia, företagsabonnemang	1 421	0
Upplupen intäkt, debitering el	74 051	0
Övriga förutbetalda kostnader	20 077	15 738
<b>Summa</b>	<b>172 731</b>	<b>52 960</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	78 467 000	78 467 000
<b>Summa</b>	<b>78 467 000</b>	<b>78 467 000</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SEB (Riksbyggen lån, se not 8)	1,62%	2022-08-28	4 071 622	325 740
SEB	1,59%	2022-10-28	5 110 000	0
SEB	1,54%	2023-09-28	4 020 000	0
SEB	0,81%	2024-09-28	11 513 598	0
SEB	0,66%	2025-09-28	7 650 000	0
<b>Summa</b>			<b>32 365 220</b>	<b>325 740</b>

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

Låneskulden på balansdagen är 32 365 220 (32 690 960) kronor. Under räkenskapsåret har 325 740 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 32 039 480 (24 715 220) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 325 740 (7 975 740) kronor. På balansdagen utgör 325 740 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 30 736 520 (31 062 260) kronor.

*h*



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupen räntekostnad	8 927	11 497
Upplupen kostnad sophämtning	3 133	0
Förutbetalda hyror och avgifter	395 246	491 736
Upplupen kostnad extern revision	17 500	17 500
Övriga upplupna kostnader	0	632
<b>Summa</b>	<b>424 806</b>	<b>521 365</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgiften driftsdelen höjdes med 1,5% från och med 2021-01-01.

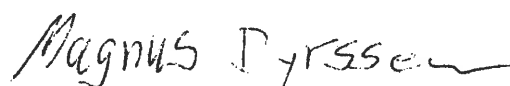
Avgiften för kapitaldelen har sänkts med 10% från och med 2021-01-01

*h*

Malmö 2021- 03 - 23



Christian Thörnkvist  
Ordförande



Magnus Dyrssen



Marie Gunnarsson



Ilona Kiebler

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-23



Liselotte Herrlander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallen i Malmö, org.nr. 716407-1651

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallen i Malmö för år 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

L

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallen i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 23/4 2021



Liselotte Herriander

Auktoriserad revisor