

Årsredovisning för
Brf Vålbehaget
769620-9670

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Styrelsen för Brf Välbehaget (769620-9670) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen tillämpar från och med år 2020 komponentavskrivningar på fastigheten, vilket innebär att ingen avsättning längre behöver göras till fond för yttre underhåll. Istället kommer kostnad för årliga avskrivningar att även inkludera ersättningsinvesteringar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningen likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna återfinns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
225	Lägenheter, bostadsrätt	19 269
5	Lokaler, hyresrätt	555
1	Garage, hyresrätt	3 010
1	Garage, hyresrätt	180
Totalt		23 014

Föreningen äger fastigheten Välbehaget 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Elersvägen 42-52 (jämma nummer), Hornsbergs Strand 91-101 (udda nummer), Lars Forssells gata 31, 33 samt Sara Lidmans gata 2,4 och 6. Fastigheten bebyggdes år 2010 och består av 1 flerbostadshus. Värdeår är 2012.

Under 2015 förvärvades 15 parkeringsplatser i Fastighet Leendet GA:1 i Stockholm, tillhörande Brf Västermalmsterassen. Förvärvet skedde genom en så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Föreningen äger därmed 2/25 av gemensamhetsanläggningen i Leendet GA:1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, bergvärme, luft- och vattenburet värmesystem med radiatorer och konvektorer.

Uthyrning av lokaler

Följande hyresgäster innehar lokalhyreskontrakt:

Hyresgäst	Yta kvm	Löptid, hyresavtal
Aron AB (Texas Longhorn)	110	2023-02-28
Tokyo Thmey AB	64	2022-09-30
Stranden Bar & Matsal AB	200	2026-03-31
Stranden Bar & Matsal AB	58	2022-06-30
Kristinebergs Strand AB (Piren)	122	2023-03-31
Vålbehaget Bostad AB; garage	3 010	2022-01-31
Vålbehaget Bostad AB, garage	180	2025-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-03. På stämman deltog 61 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Michael Forvass	Ordförande
Mats Högström	Ledamot
Per-Olof Nilsson	Ledamot
Roger Björk	Ledamot
Eva-Britt Blomé	Ledamot
Cecilia Meijer	Suppleant
Charlotta Nilsson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor har valts revisionsbyrån KPMG.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Richard Bruvik, Bosse Carlsson och Hans Andréé.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 381 st. Under året har 45 medlemmar flyttat ut och 42 medlemmar flyttat in. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 374 st. Under året har 30 lägenheter bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Vatten	Stockholm Vatten AB

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning samt Fastighetskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB
Städning	Städgladen AB tom 2020-09-30 och därefter Städpolen AB
Hissavtal	Kone AB
Bredband/TV/Tele	Ownit AB
El, nät	Ellevio AB
El, förbrukning	Skellefteå Kraft AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB samt Veolia Recycling Solutions Sweden AB

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	13 453	14 435	14 358	14 665	15 374
Resultat efter fin poster (tkr)	1 327	1 192	1 675	1 573	1 699
Soliditet (%)	86	85	85	85	84
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	494	548	549	566	609
Hyresintäkter/ m ² hyresrättsyta, lokaler	3 316	3 247	3 160	3 181	3 008
Lån/ m ² bostadsrättsyta	8 458	9 704	9 704	9 704	10 067
Elkostnader/ m ² totalyta	57	70	74	63	59
Värmekostnader/ m ² totalyta	42	44	41	39	40
Vattenkostnader/ m ² totalyta	13	13	14	16	19
Kapitalkostnader/ m ² totalyta	76	103	104	110	158

I ovan beräkning används ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 269 m² bostäder och 555 m² lokaler. Garageyta totalt 3.190 m² är medräknad i nyckeltal som beräknas på totalyta.

Lån

Föreningen redovisar under räkenskapsåret lån som förfallet inom tolv månader från räkenskapsårets slut, som kortfristig skuld. Det är troligt att dessa lån kommer att förlängas.

Fastighetsunderhåll

Styrelsen genomför tillsammans med föreningens tekniska konsult årligen en utförlig genomgång och uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplan redovisar alla byggdelar i fastigheten. Dessa byggdelar anges i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och bedömning sker när i tiden åtgärden bör utföras. Kostnaderna tas fram på 25 års sikt varvid en årlig kostnad kan räknas fram, vilken blir underlag till budget

Då föreningens hus är relativt nybyggt (år 2012) kommer sannolikt inga större investeringsåtgärder såsom stambyte, fasad- och takrenovering att behöva utföras inom den närmaste 10-20 årsperioden. Föreningens medlemmar kan ta del av underhållsplanen efter begäran till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 1 januari 2020 sänktes årsavgifterna med 10%. Sänkningen kunde genomföras tack vara den låga räntenivån på marknaden och föreningens ekonomiskt goda ställning.

Från och med 1 januari 2020 övergick föreningen till komponentavskrivning enligt de sk K3-reglerna. Detta innebär att avskrivning sker enligt beräknad livslängd för byggnadens olika delkomponenter.

Ett lån hos SEB förföll 28 januari 2020. Efter amortering med 24 msek upptogs ett nytt lån hos SEB på 65 msek med en löptid på 3 år och till en ränta på 0,60%.

Per 1 juni 2020 sänktes avgifterna för medlemmars nyttjande av el och vatten, pga ändrade priser på marknaden. Samtidigt påläggs moms på avgifterna, efter ett utslag i Skatterättsnämnden. I och med detta möjliggörs fullt momsavlyft på erhållna el- och vattenfakturor.

Föreningen genomförde under året spolning av stammar vilket förlänger stammarnas livslängd.

Föreningen hade under våren och sommaren 2020 ett flertal stölder från framför allt cykelförråden i garaget. Mot denna bakgrund upphandlades ett nytt skalskydd innefattande ett nytt passersystem med brickor, fler kameror och dörrstängare till entréerna. Arbetet påbörjades i slutet av 2020 och fortsätter under början av 2021.

Föreningen inledde under vintern ombyggnation av ytor som inte används exempelvis under trappor, för att skapa förrådsutrymmen, att hyras ut till medlemmar.

Hyreslokaler

Från mars månad 2020 drivs hyresgästen Texas Longhorn i ny regi. Andra hyresavtal har omförhandlats under året.

Föreningen erbjöd lokalhyresgäster, på grund av pandemin, uppskov med betalning av hyran för tre månader under andra kvartalet 2020. Hyran för andra kvartalet betalas tillbaka proportionerligt under nästföljande sex kvartal, med sista betalning under fjärde kvartalet 2021.

På grund av coronapandemin har risken för betalningssvårigheter hos lokalhyresgäster och medlemmar ökat, men föreningen har idag inga förfallna hyresfordringar eller årsavgifter.

En tvist pågår mellan föreningen och lokalhyresgästen Stranden Bar och Matsal. Under år 2019 sades de två kontrakten med hyresgästen upp på grund av störningar. Uppsägningen beivrades varför ärendet gick vidare till Stockholms Tingsrätt. Den 8 maj 2020 meddelade tingsrätten dom i målet, där föreningens talan ogillades och föreningen tilldömdes att ersätta lokalhyresgästens rättegångskostnader. Föreningen har deponerat ett belopp om 571.000 kr hos Kronofogden som ska täcka rättegångskostnader och ränta. Föreningens försäkring täcker hälften av motpartens kostnader.

Föreningen har överklagat domen till Svea hovrätt som beviljat prövning. Föreningen biträds av advokatfirman Creo AB. Dom i hovrätten beräknas komma under våren.

Händelser efter räkenskapsårets slut

Per 1 januari 2021 sänktes årsavgifterna med 15%. Denna sänkning möjliggjordes av det fortsatt låga ränteläget på marknaden.

Ett lån om 50 msek hos Stadshypotek förföll 30 januari 2021. Efter amortering med 5 msek togs ett nytt lån hos Stadshypotek på 45 msek med en löptid på 3 år och till en ränta om 0,44 %. Föreningen har därmed sedan år 2012 amorterat totalt 57 msek av föreningens ursprungliga lån om 215 msek.

Föreningen fortsätter det påbörjade förbättringsarbetet av fastighetens skalskydd genom nytt passersystem, dörrautomatik, samt kameror.

Föreningen slutförde i början på år 2021 ombyggnation av ett antal utrymmen till förråd och dessa har under våren hyrts ut till medlemmar.

Föreningen har i början på året omförhandlat avtalet med Ownit så att varje lägenhet är ansluten med upp till 1000 Mbit/s fiber.

Huvudförhandling i tvisten med Stranden Bar och Matsal är planerad i Svea hovrätt i april 2021. Utgången är mycket oviss, men föreningen konstaterar att störningarna från hyresgästens verksamhet alltså pågår till stor negativ inverkan på flera av föreningens medlemmar.

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	672 801 500	367 067 500	2 804 516	5 675 761	1 192 094	1 049 541 371
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Balanseras i ny räkning				1 192 094	-1 192 094	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					1 239 593	1 239 593
Belopp vid årets utgång	672 801 500	367 067 500	2 804 516	6 867 855	1 239 593	1 050 780 964

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	6 867 855
Årets resultat	<u>1 239 593</u>
	8 107 448
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>8 107 448</u>
	8 107 448

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	13 460 790	14 435 043
Övriga rörelseintäkter	3	2 625 700	2 561 228
		<u>16 086 490</u>	<u>16 996 271</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4	-7 347 567	-6 570 395
Övriga externa kostnader	5	-35 965	-34 010
Personalkostnader	6	-304 271	-308 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 409 842	-6 520 332
Rörelseresultat		<u>2 988 845</u>	<u>3 562 945</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 179	63 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 758 431	-2 434 516
Resultat efter finansiella poster		<u>1 239 593</u>	<u>1 192 094</u>
Resultat före skatt		<u>1 239 593</u>	<u>1 192 094</u>
Årets resultat		<u>1 239 593</u>	<u>1 192 094</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 209 835 931	1 214 514 685
Inventarier, verktyg och installationer	8	270 327	317 289
		<u>1 210 106 258</u>	<u>1 214 831 974</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 210 106 258</u>	<u>1 214 831 974</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 394	70 810
Övriga fordringar		673 960	48 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		860 330	833 469
		<u>1 607 684</u>	<u>953 143</u>
Kassa och bank	9	6 998 138	24 844 288
Summa omsättningstillgångar		<u>8 605 822</u>	<u>25 797 431</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 218 712 080</u>	<u>1 240 629 405</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		672 801 500	672 801 500
Upplåtelseavgifter		367 067 500	367 067 500
Fond för yttre underhåll		2 804 516	2 804 516
		<u>1 042 673 516</u>	<u>1 042 673 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 867 855	5 675 761
Årets resultat		1 239 593	1 192 094
		<u>8 107 448</u>	<u>6 867 855</u>
Summa eget kapital		<u>1 050 780 964</u>	<u>1 049 541 371</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		113 000 000	98 000 000
		<u>113 000 000</u>	<u>98 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		50 000 000	89 000 000
Leverantörsskulder		1 504 629	915 167
Skatteskulder		41 543	40 743
Övriga kortfristiga skulder		452 400	317 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 932 544	2 814 789
		<u>54 931 116</u>	<u>93 088 034</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 218 712 080</u>	<u>1 240 629 405</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 988 845	3 562 945
Avskrivningar		5 409 842	6 520 332
Erhållen ränta		9 179	63 665
Erlagd ränta, ränteintäkter		-1 758 432	-2 434 516
		<u>6 649 434</u>	<u>7 712 426</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		6 649 434	7 712 426
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-654 541	672 805
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelseskulder		843 078	497 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 837 971	8 882 329
Investeringsverksamheten			
Färvärv av pågående nyanläggningar		-684 126	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-684 126	
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-24 000 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-24 000 000	
Årets kassaflöde		-17 846 155	8 882 329
Likvida medel vid årets början		24 844 289	15 961 959
Likvida medel vid årets slut		6 998 134	24 844 288

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Under året har föreningen gått från K2 till K3. Avskrivningarna under år 2020 har påverkats av övergången till K3 jämfört med 2019 års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Bredband	3 år	3 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme inkl grund 133 år
- Tak 50 år
- Fasad (inkl portar) 133 år
- Värme, va 50 år
- Ventilation inkl styr & regler, 50 år
- El 60 år
- Hissar 25 år
- Garage 100 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 2 Nettomssättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	9 513 229	10 566 744
Lokalhyror	1 848 333	1 802 305
Hyror garage	2 099 228	2 065 994
Summa	13 460 790	14 435 043

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kabel-TV intäkter	539 800	540 000
Tillägg för vatten/värme-förbrukning	748 077	815 310
Elintäkter	965 388	1 076 927
Serviceavgifter, moms	28 409	38 291
Överlåtelse/pantsättning	65 015	34 993
Erhållna bidrag		55 433
Försäkringsersättning rättskydd	279 000	
Övrigt	11	274
Summa	2 625 700	2 561 228

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	387 426	355 851
Städning	292 930	227 878
Tillsyn, besiktning, kontroller	115 562	50 444
Trädgårdsskötsel	83 182	63 469
Snöröjning	13 153	93 975
Sotning	1 815	
Reparationer	949 597	176 028
El	1 315 112	1 618 105
Uppvärmning	976 846	1 009 756
Vatten	308 841	308 601
Sophämtning	481 367	417 146
Försäkringspremie	202 742	199 986
Avgäld	10 027	26 638
Fastighetsskatt lokaler	333 120	316 000
Fastighetsskatt lokaler korrigerig tidigare år	2 084	32 640
Övriga fastighetskostnader	75 337	155 260
Kabel-tv/Bredband/IT	348 409	579 921
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	198 600	161 031
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	16 430	5 625
Panter och överlåtelser	88 111	87 560
Teknisk förvaltning utöver avtal	2 753	26 389
Juridiska åtgärder	566 060	209 375
Övriga externa tjänster	12 260	12 430
	6 781 764	6 134 108
Underhåll		
Gemensamma utrymmen		39 564
Installationer		9 740
Värme		18 048
Ventilation	265 285	243 695
Stamspolning	230 664	

Fasader		9 957
Balkonger		27 964
Garage	69 854	87 319
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	7 347 567	6 570 395

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	5 480	6 390
Konsultarvode	3 866	
Revisionsarvode	26 620	27 620
Summa	35 966	34 010

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden:	240 000	240 000
Sociala kostnader	64 271	68 589
	304 271	308 589

Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	640 777 506	640 777 506
-Mark	618 704 885	618 704 885
	1 259 482 391	1 259 482 391
Pågående nyanläggningar	684 126	
	684 126	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-44 967 706	-38 559 934
-Årets avskrivning enligt plan	-5 362 880	-6 407 772
	-50 330 586	-44 967 706
Redovisat värde vid årets slut	1 209 835 931	1 214 514 685

Taxeringsvärde

Byggnader	494 400 000	494 400 000
Mark	439 200 000	439 200 000
	933 600 000	933 600 000
Bostäder	902 000 000	902 000 000
Lokaler	31 600 000	31 600 000
	933 600 000	933 600 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	736 897	736 897
	<u>736 897</u>	<u>736 897</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-419 609	-307 048
-Årets avskrivning	-46 961	-112 560
	<u>-466 570</u>	<u>-419 608</u>
Redovisat värde vid årets slut	270 327	317 289

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	4 122 699	22 114 124
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 875 439	2 730 164
	<u>6 998 138</u>	<u>24 844 288</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>Ammortering /Upplåning</i>	<i>2019-12-31</i>
SEB	2023-01-28	0,60%	65 000 000	24 000 000	89 000 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,51%	50 000 000		50 000 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,16%	48 000 000		48 000 000
			163 000 000		187 000 000
Varav kortfristig del			-50 000 000		-89 000 000

Föreningen har lån med slutförfallodag
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Per 1 januari 2021 sänktes årsavgifterna med 15%. Denna sänkning möjliggjordes av det fortsatt låga ränteläget på marknaden.

Ett lån om 50 msek hos Stadshypotek förföll 30 januari 2021. Efter amortering med 5 msek togs ett nytt lån hos Stadshypotek på 45 msek med en löptid på 3 år och till en ränta om 0,44 %. Föreningen har därmed sedan år 2012 amorterat totalt 57 msek av föreningens ursprungliga lån om 215 msek. Föreningen fortsätter det påbörjade förbättringsarbetet av fastighetens skalskydd genom nytt passersystem, dörrautomatik, samt kameror.

Föreningen slutförde i början på år 2021 ombyggnation av ett antal utrymmen till förråd och dessa har under våren hyrts ut till medlemmar.

Föreningen har i början på året omförhandlat avtalet med Ownit så att varje lägenhet är ansluten med upp till 1000 Mbit/s fiber.

Huvudförhandling i tvisten med Stranden Bar och Matsal är planerad i Svea hovrätt i april 2021.

Utgången är mycket osviss, men föreningen konstaterar att störningarna från hyresgästens verksamhet alljämnt pågår till stor negativ inverkan på flera av föreningens medlemmar.

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>215 000 000</u>	<u>215 000 000</u>
	215 000 000	215 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>215 000 000</u>	<u>215 000 000</u>

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm / 2021

Michael Forvass

Mats Högström

Peo Nilsson

Roger Björk

Eva-Britt Blomé

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

KPMG AB
Alexander Palmér
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vålbehaget , org. nr 769620-9670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vålbehaget för år 2020.

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 2020 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 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 Brf Vålbehaget för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 27 april 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

E6D3BE66AF8144F...

Alexander Palmér

Auktoriserad revisor