

Årsredovisning 2025

Brf Vallen i Malmö

716407-1651



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Skåne Län, Malmö kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Vallen 17	1983	Malmö kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 5 103 kvm 1 lokal och 1 bostadsrättslokal om totalt 960 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 231 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Johansson	Ordförande
Christian Thörnkvist	Vice Ordförande
Jeanette Held Andersson	Styrelseledamot
Magnus Gerhard Nils Dyrssen	Styrelseledamot
Selma Beganovic	Styrelseledamot
Tobias Bindemo Strömsten	Styrelseledamot
Veronica Popal Lilja	Styrelseledamot
Alvin Paul	Suppleant
Christina Wegefelt	Suppleant
Kristofer Svensson	Suppleant
Sanja Stefanovic	Suppleant

Valberedning

Fredrik Steffen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen med två medlemmar

Revisorer

Valon Gashi Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025 ● Installering av automatiska dörröppnare på ytterdörrarna
- Renovering av föreningslokalen
- Byte belysning exteriör på markplan
- Stamspolning
- Diverse underhåll på ventiler och rör i mediasystemet

Planerade underhåll

- 2026 ● Utredning fjärrvärmesystemet
- OVK Besiktning
- Byte fläkt för frånluften soprummet
- Renovering FTX aggregat
- Renovering ventilationsaggregat garage och gemensamhetslokal
- Tvätt av fasader och balkonger (mot gata)
- Tvätt av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar
Fastighetservice	Nabo
Hemsida	Brf Hemsidan
Jour	Security assistance
Klotterbekämning	Klottrets fiende
Porttelefoni, bredband och TV	Sydantenn
Serviceavtal gällande hissar och garageport	Hiss i Skåne
Skyddsrum och brandpostbesiktning	Presto
Städ trapphus, gemensamhetsutrymme, trädgård	God Servie i Sverige AB
Värme ventilation	Climat 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslutad avgiftshöjning från 1/1 2025 med 5 % för driftsdelen och 20 % för kapitaldelen

Omläggning av lån i SEB 28/9 på 7.650.000 kr.

Nytt lån i SEB på 7.525.000 efter amortering 125.000 kr. Räntesats 2,66 %

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör för trappstädning, God Service i Sverige AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 015 447	3 805 593	3 646 791	3 625 195
Resultat efter fin. poster	-1 039 626	-2 537 069	1 067	-94 956
Soliditet (%)	52	52	53	53
Yttre fond	5 120 165	6 104 182	4 739 733	4 142 733
Taxeringsvärde	138 976 000	123 418 000	123 418 000	123 418 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	527	498	470	478
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,8	71,3	66,2	72,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 053	5 133	5 402	5 460
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 943	4 328	4 554	5 081
Sparande / kvm totalyta, kr	74	114	143	135
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	73	70	111
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	75	80	81	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	34	30	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	176	187	181	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	1,93	1,29	0,86
Räntekänslighet (%)	9,59	10,31	11,49	11,43

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 236 396 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årsredovisningen för 2025 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst gäller det översyn av de ingångna avtalen, de bundna taxebundna driftavtalen och placering av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 292 996	-	-	6 292 996
Upplåtelseavgifter	8 255 000	-	-	8 255 000
Fond, yttre underhåll	6 104 182	-	-984 017	5 120 165
Kapitaltillskott	20 661 463	-	-	20 661 463
Balanserat resultat	-5 567 765	-2 537 069	984 017	-7 120 817
Årets resultat	-2 537 069	2 537 069	-1 039 626	-1 039 626
Eget kapital	33 208 807	0	-1 039 626	32 169 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 120 817
Årets resultat	-1 039 626
Totalt	-8 160 443

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	384 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-586 243
Balanseras i ny räkning	-7 958 200
	-8 160 443

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 015 447	3 805 593
Övriga rörelseintäkter	3	181 455	133 481
Summa rörelseintäkter		4 196 902	3 939 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 091 398	-4 822 748
Övriga externa kostnader	9	-268 777	-212 846
Personalkostnader	10	-102 850	-94 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-986 793	-775 044
Summa rörelsekostnader		-4 449 818	-5 905 635
RÖRELSERESULTAT		-252 916	-1 966 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 272	129 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-816 982	-699 539
Summa finansiella poster		-786 710	-570 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 039 626	-2 537 069
ÅRETS RESULTAT		-1 039 626	-2 537 069

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	56 651 093	57 469 304
Maskiner och inventarier	13	55 266	64 482
Summa materiella anläggningstillgångar		56 706 359	57 533 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 442 922	2 768 662
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 442 922	2 768 662
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		59 149 281	60 302 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		193 011	287 517
Övriga fordringar	15	1 140 913	787 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	187 312	162 510
Summa kortfristiga fordringar		1 521 236	1 237 308
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	1 200 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 200 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		130 628	1 775 151
Summa kassa och bank		130 628	1 775 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 851 864	3 012 459
SUMMA TILLGÅNGAR		62 001 145	63 314 907

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 547 996	14 547 996
Kapitaltillskott		20 661 463	20 661 463
Fond för yttre underhåll		5 120 165	6 104 182
Summa bundet eget kapital		40 329 624	41 313 641
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 120 817	-5 567 765
Årets resultat		-1 039 626	-2 537 069
Summa ansamlad förlust		-8 160 443	-8 104 834
SUMMA EGET KAPITAL		32 169 181	33 208 807
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 709 933	18 543 531
Summa långfristiga skulder		16 709 933	18 543 531
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 801 520	10 418 662
Leverantörsskulder		371 366	220 858
Övriga kortfristiga skulder		261 093	267 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	688 052	655 835
Summa kortfristiga skulder		13 122 031	11 562 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 001 145	63 314 907

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-252 916	-1 966 561
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	986 793	775 044
	733 877	-1 191 517
Erhållen ränta	30 272	129 031
Erlagd ränta	-797 609	-695 146
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-33 460	-1 757 632
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-444 070	30 533
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	157 231	39 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-320 299	-1 687 559
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159 366	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-73 557	0
Avyttring av finansiella tillgångar	399 297	325 740
Kassaflöde från investeringsverksamheten	166 374	325 740
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	1 190 000
Amortering av lån	-450 740	-2 705 740
Depositioner	0	-7 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 740	-1 523 640
ÅRETS KASSAFLÖDE	-604 665	-2 885 459
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 220 136	5 105 595
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 615 472	2 220 136

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vallen i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 458 260	2 241 876
Årsavgifter, lokaler	278 680	278 680
Hysesintäkter, lokaler	652 908	646 180
Hysesintäkter, p-platser	365 600	372 510
El	244 010	261 039
Övriga intäkter	15 989	5 308
Summa	4 015 447	3 805 593

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ränta lån Riksbyggen	73 557	128 504
Waybler, moms	0	1 912
Öres- och kronutjämning	-10	0
Övriga intäkter	0	3 064
Återvunnen moms	107 908	0
Summa	181 455	133 481

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	88 236	77 965
Städning	68 535	67 279
Besiktning och service	134 474	131 307
Trädgårdsarbete	7 953	8 875
Snöskottning	18 888	33 008
Övrigt	31 570	1 625
Summa	349 655	320 059

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	17 617
Bostäder	0	16 889
Bostäder VVS	0	8 699
Lokaler	0	11 692
Tvättstuga	0	1 228
Trapphus/port/entr	4 919	5 383
Soprum/miljöanläggning	10 621	8 613
Dörrar och lås/porttele	29 332	26 406
Övriga gemensamma utrymmen	6 310	0
VA	116 626	4 425
Värme	45 130	5 501
Ventilation	14 944	5 649
El	7 497	17 155
Kabel-tv/bredband	0	2 277
Hissar	106 610	56 177
Fasader	313	0
Fönster	10 988	0
Gård/markytor	6 418	10 340
Garage och p-platser	7 039	32 525
Försäkringsärende/vattenskada	24 638	24 610
Summa	391 384	255 186

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	210 000	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	49 982
VA	197 198	0
Värme	64 518	0
Ventilation	66 352	0
El	48 175	0
Hissar	0	2 387 094
Tak	0	10 313
Balkonger	0	79 628
Summa	586 243	2 527 017

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	489 046	488 833
Uppvärmning	539 399	534 943
Vatten	245 852	228 899
Sophämtning	50 490	45 476
Summa	1 324 787	1 298 151

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 733	47 414
Bredband/Kabeltv	125 837	127 112
Arvode teknisk förvaltning	65 075	60 499
Fastighetsskatt	197 684	187 310
Summa	439 329	422 335

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	49 751	7 219
Övriga förvaltningskostnader	91 384	49 717
Juridiska kostnader	16 125	18 677
Revisionsarvoden	24 000	27 375
Ekonomisk förvaltning	78 534	75 480
Konsultkostnader	8 983	34 378
Summa	268 777	212 846

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	81 220	74 500
Sociala avgifter	21 630	20 497
Summa	102 850	94 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader, Riksbyggen lån	73 745	126 959
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	743 202	572 180
Övriga räntekostnader	35	400
Summa	816 982	699 539

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 722 177	82 722 177
Årets inköp	159 366	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 881 543	82 722 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 252 873	-24 487 045
Årets avskrivning	-977 577	-765 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 230 450	-25 252 873
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	56 651 093	57 469 304
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 050 350</i>	<i>7 050 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 600 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark	48 376 000	43 618 000
Summa	138 976 000	123 418 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 130	92 130
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	92 130	92 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 648	-18 432
Årets avskrivning	-9 216	-9 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 864	-27 648
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 266	64 482

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Riksbyggen (Lokal 602)	2 442 922	2 768 662
Summa	2 442 922	2 768 662

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	269 924	303 561
Skattefordringar	15 815	26 189
Övriga fordringar	570 330	12 546
Nabo Klientmedelskonto	284 843	439 567
Borgo	0	5 418
Summa	1 140 913	787 281

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85 093	70 409
Fastighetsskötsel	17 813	19 034
Försäkringspremier	58 882	50 733
Förvaltning	25 524	22 334
Summa	187 312	162 510

NOT 17, KORTFRISTIG PLACERING

	2025-12-31	2024-12-31
Summa	0	0

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-09-28	2,66 %	7 525 000	7 650 000
SEB	2026-10-28	2,56 %	5 213 598	5 213 598
SEB	2027-10-28	4,42 %	4 199 933	4 199 933
SEB	2026-09-28	2,35 %	2 442 922	2 768 662
SEB	2026-09-28	4,65 %	4 020 000	4 020 000
SEB	2027-10-28	2,65 %	5 110 000	5 110 000
Summa			28 511 453	28 962 193
Varav kortfristig del			11 801 520	10 418 662

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 257 753 kr.

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.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 601	851
Städning	0	5 253
El	49 929	47 181
Uppvärmning	71 057	67 924
Utgiftsräntor	39 159	19 786
Vatten	21 724	19 588
Förutbetalda avgifter/hyror	480 582	472 252
Beräknat revisionsarvode	24 000	23 000
Summa	688 052	655 835

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 467 000	78 467 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslutad avgiftshöjning från 1/1 2026 med 5 % för driftsdelen och 10 % för kapitaldelen. Konvertering till regelverk K3 vad gäller värdering av anläggningstillgångar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne Län, Malmö kommun

Christian Thörnkvist
Vice Ordförande

Gunnar Johansson
Ordförande

Jeanette Held Andersson
Styrelseledamot

Magnus Gerhard Nils Dyrssen
Styrelseledamot

Selma Beganovic
Styrelseledamot

Tobias Bindemo Strömsten
Styrelseledamot

Veronica Popal Lilja
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.04.2026 17:45

DOCUMENT ID:

r1gW3ewaobg

ENVELOPE ID:

Bk-3IP6oWI-r1gW3ewaobg

DOCUMENT NAME:

Brf Vallen i Malmö, 716407-1651 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

c1c82eb55c292d5f822f146225da054aacc3a493073261605efc3bbcf9d9a9f00ff47ac839cf12b7845cf870f5ed7233fed15d9e3b3225c0163a6dd4d2370bb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VERONICA POPAL LILJA lilja.veronica@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 09:34 03.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.204
2. Magnus Gerhard Nils Dyrssen magnus.dyrssen@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 14:49 03.04.2026 21:35	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.62
3. CHRISTIAN THÖRNKVIST chth1900@gmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 16:29 05.04.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.225
4. Mats Olof Gunnar Johansson m.o.gunnar.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:03 04.04.2026 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.191
5. TOBIAS BINDEMO STRÖMSTEN tobias@stromsten.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:12 07.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.208
6. Eva Jeanette Held Andersson jeanette.held@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:27 06.04.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.73
7. Selma Beganovic selma.semi@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 21:56 07.04.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.156.55
8. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 11:33 08.04.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallen i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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. 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Vallen i Malmö för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 11:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.04.2026 17:45

DOCUMENT ID:

BJ-3eDajbg

ENVELOPE ID:

SJbngwao-x-BJ-3eDajbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Vallen i Malmö.pdf

2 pages

SHA-512:

5f9ac8695cb2beda7b5376eb10e20cbda89fb2f729807c
9364392c48d8552bd6e4daacc9ef91c4e4f8065dac57ba
37cbe43a91dfae68b00925363a0cacb3d0c9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	08.04.2026 11:33	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	08.04.2026 11:28	Low	IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed