

Årsredovisning 2024

Brf Vallen i Malmö

716407-1651



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Vallen 17	1983	Malmö kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår 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 6692 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Thörnkvist	Ordförande
Daniel Carlsson	Styrelseledamot
Magnus Gerhard Nils Dyrssen	Styrelseledamot
Mats Olof Gunnar Johansson	Styrelseledamot
Tobias Bindemo Strömsten	Styrelseledamot
Veronica Popal Lilja	Styrelseledamot
Alvin Paul	Suppleant
Kristofer Svensson	Suppleant
Bengt Rosqvist	Suppleant

Valberedning

Fredrik Steffen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Injustering av värmesystem
 - Underhåll fjärrvärmecentral
 - Modernisering av hissar gällande drift och inredning

Planerade underhåll

- 2025
- Underhåll fjärrvärmecentral
 - Fasad- och taktvätt
 - Renovering föreningslokal
 - Genomgång av tak och fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Dina försäkringar
Fastighetsservice	Sekant Fastighetsservice AB
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	Städexperten
Värme ventilation	Climat 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån har omförhandlats under 2024

Förändringar i avtal

Under 2024 har vi sagt upp serviceavtalet med Hiss i Skåne då vi har garanti på de nya hissarna. ALT Hiss hanterar garantiåtagande på hissarna samt eventuella reparationen som ligger utanför garantiåtagandet. För garageporten har ett serviceavtal tecknats med Skåneportar AB med start 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 74 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 805 593	3 646 791	3 625 195	3 436 845
Resultat efter fin. poster	-2 537 069	1 067	-94 956	88 105
Soliditet (%)	52	53	53	51
Yttre fond	6 104 182	4 739 733	4 142 733	3 579 783
Taxeringsvärde	123 418 000	123 418 000	123 418 000	121 741 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	498	470	478	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,3	66,2	72,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 133	5 402	5 460	5 679
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 328	4 554	5 081	5 284
Sparande per kvm totalyta, kr	114	143	135	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	70	111	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	80	81	76	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	187	181	215	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,93	1,29	0,86	1,02
Räntekänslighet (%)	10,31	11,49	11,43	-

*** Vissa av nyckeltalen är inte representativa då det finns differentierade avgifter pga kapitaltillskott.**

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 289 400 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.

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för 2024 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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	6 292 996	-	-	6 292 996
Upplåtelseavgifter	8 255 000	-	-	8 255 000
Fond, yttre underhåll	4 739 733	-	1 364 449	6 104 182
Kapitaltillskott	20 661 463	-	-	20 661 463
Balanserat resultat	-4 204 382	1 067	-1 364 449	-5 567 765
Årets resultat	1 067	-1 067	-2 537 069	-2 537 069
Eget kapital	35 745 876	0	-2 537 069	33 208 807

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 567 765
Årets resultat	-2 537 069
Totalt	-8 104 834

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 543 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 527 017
Balanseras i ny räkning	-7 120 817
	-8 104 834

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 805 593	3 646 791
Övriga rörelseintäkter	3	133 481	360 075
Summa rörelseintäkter		3 939 074	4 006 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 822 748	-2 532 821
Övriga externa kostnader	9	-212 846	-196 896
Personalkostnader	10	-94 997	-85 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-775 044	-775 044
Summa rörelsekostnader		-5 905 635	-3 590 564
RÖRELSERESULTAT		-1 966 561	416 302
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		129 031	111 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-699 539	-527 182
Summa finansiella poster		-570 508	-415 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 537 069	1 067
ÅRETS RESULTAT		-2 537 069	1 067

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	57 469 304	58 235 132
Maskiner och inventarier	13	64 482	73 698
Summa materiella anläggningstillgångar		57 533 786	58 308 830
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 768 662	3 094 402
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 768 662	3 094 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		60 302 448	61 403 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		287 517	19 568
Övriga fordringar	15	787 281	1 486 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	162 510	265 272
Summa kortfristiga fordringar		1 237 308	1 771 110
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 775 151	4 157 341
Summa kassa och bank		1 775 151	4 157 341
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 012 459	5 928 451
SUMMA TILLGÅNGAR		63 314 907	67 331 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 547 996	14 547 996
Kapitaltillskott		20 661 463	20 661 463
Fond för yttre underhåll		6 104 182	4 739 733
Summa bundet eget kapital		41 313 641	39 949 192
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 567 765	-4 204 382
Årets resultat		-2 537 069	1 067
Summa fritt eget kapital		-8 104 834	-4 203 316
SUMMA EGET KAPITAL		33 208 807	35 745 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	18 543 531	15 869 933
Övriga långfristiga skulder		0	7 900
Summa långfristiga skulder		18 543 531	15 877 833
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 418 662	14 608 000
Leverantörsskulder		220 858	206 089
Skatteskulder		0	8 426
Övriga kortfristiga skulder		267 214	260 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	655 835	624 887
Summa kortfristiga skulder		11 562 569	15 707 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 314 907	67 331 683

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 966 561	416 302
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	775 044	775 044
	-1 191 517	1 191 346
Erhållen ränta	129 031	111 947
Erlagd ränta	-695 146	-523 863
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 757 632	779 430
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 533	-377 717
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 540	-32 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 687 559	368 748
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	325 740	244 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	325 740	244 305
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 190 000	0
Amortering av lån	-2 705 740	-244 305
Depositioner	-7 900	900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 523 640	-243 405
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 885 459	369 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 105 595	4 735 947
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 220 136	5 105 595

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vallen i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 241 876	2 220 586
Årsavgifter, lokaler	278 680	255 668
Hysesintäkter, lokaler	646 180	620 036
Hysesintäkter, p-platser	372 510	362 442
El	261 039	176 381
Övriga intäkter	5 308	11 678
Summa	3 805 593	3 646 791

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Ränta lån Riksbyggen	128 504	130 217
Waybler, moms	1 912	914
Öres- och kronutjämning	0	-7
Elprisstöd	0	198 642
Övriga intäkter	3 064	28 483
Övriga rörelseintäkter	0	1 826
Summa	133 481	360 075

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastskötsel/städ tjänster	0	81 816
Fastighetsskötsel	77 965	90 073
Besiktning och service	131 307	87 807
Städning	67 279	0
Trädgårdsarbete	8 875	3 618
Snöskottning	33 008	23 199
Övrigt	1 625	3 520
Summa	320 059	290 033

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 617	35 916
Bostäder	16 889	9 600
Bostäder VVS	8 699	1 756
Lokaler	11 692	0
Tvättstuga	1 228	0
Trapphus/port/entr	5 383	0
Soprum/miljöanläggning	8 613	8 282
Dörrar och lås/porttele	26 406	22 823
VA	4 425	17 770
Värme	5 501	1 189
Ventilation	5 649	186 127
El	17 155	11 816
Kabel-tv/bredband	2 277	0
Hissar	56 177	45 760
Tak	0	5 942
Fönster	0	1 130
Gård/markytor	10 340	0
Garage och p-platser	32 525	0
Försäkringsärende/vattenskada	24 610	3 991
Summa	255 186	352 102

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Källarutrymmen	0	75 418
Övriga gemensamma utrymmen	49 982	0
Hissar	2 387 094	103 133
Tak	10 313	0
Balkonger	79 628	0
Summa	2 527 017	178 551

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	488 833	468 837
Återbetalning elstöd	0	83 306
Uppvärmning	534 943	541 759
Vatten	228 899	198 758
Sophämtning	45 476	67 482
Summa	1 298 151	1 360 142

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	47 414	45 156
Bredband/Kabeltv	127 112	119 744
Arvode teknisk förvaltning	60 499	1 875
Fastighetsskatt	187 310	185 219
Summa	422 335	351 994

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 219	3 838
Övriga förvaltningskostnader	49 717	91 797
Juridiska kostnader	18 677	9 281
Revisionsarvoden	27 375	19 000
Ekonomisk förvaltning	75 480	72 980
Konsultkostnader	34 378	0
Summa	212 846	196 896

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 500	67 620
Sociala avgifter	20 497	18 183
Summa	94 997	85 803

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader, Riksbyggen lån	126 959	132 133
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	572 180	394 796
Övriga räntekostnader	400	253
Summa	699 539	527 182

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	82 722 177	82 722 177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	82 722 177	82 722 177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 487 045	-23 721 217
Årets avskrivning	-765 828	-765 828
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 252 873	-24 487 045
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 469 304	58 235 132
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 050 350</i>	<i>7 050 350</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 800 000	79 800 000
Taxeringsvärde mark	43 618 000	43 618 000
Summa	123 418 000	123 418 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	92 130	92 130
Utgående anskaffningsvärde	92 130	92 130
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 432	-9 216
Avskrivningar	-9 216	-9 216
Utgående avskrivning	-27 648	-18 432
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 482	73 698

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Riksbyggen (Lokal 602)	2 768 662	3 094 402
Summa	2 768 662	3 094 402

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	303 561	250 527
Skattefordringar	26 189	36 248
Övriga fordringar	12 546	251 241
Nabo Klientmedelskonto	439 567	863 703
Borgo	5 418	84 551
Summa	787 281	1 486 270

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 409	196 402
Fastighetsskötsel	19 034	0
Försäkringspremier	50 733	47 414
Förvaltning	22 334	21 456
Summa	162 510	265 272

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-09-28	0,66 %	7 650 000	7 650 000
SEB	2026-10-28	2,56 %	5 213 598	6 403 598
SEB	2027-10-28	4,42 %	4 199 933	4 199 933
SEB	2025-09-28	3,02 %	2 768 662	3 094 402
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			28 962 193	30 477 933
Varav kortfristig del			10 418 662	14 608 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 333 493 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851	3 474
Städning	5 253	0
El	47 181	48 727
Uppvärmning	67 924	75 851
Utgiftsräntor	19 786	15 393
Vatten	19 588	17 507
Förutbetalda avgifter/hyror	472 252	445 935
Beräknat revisionsarvode	23 000	18 000
Summa	655 835	624 887

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 467 000	78 467 000

Underskrifter

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

Skåne Län, Malmö kommun

Christian Thörnkvist
Ordförande

Daniel Carlsson
Styrelseledamot

Magnus Gerhard Nils Dyrssen
Styrelseledamot

Mats Olof Gunnar Johansson
Styrelseledamot

Tobias Bindemo Strömsten
Styrelseledamot

Veronica Popal Lilja
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 11:14

DOCUMENT ID:

rJzP_2h6-lx

ENVELOPE ID:

S1Dd2npZxe-rJzP_2h6-lx

DOCUMENT NAME:

Brf Vallen i Malmö, 716407-1651 - Årsredovisning 2024.
pdf

19 pages

SHA-512:

59c173c533b40ca08212876ad869adcf9f3c5eddaaa9d6
2a3ca25e9b41f837fbfaae24583dd1212b270b968e208
c1665104154c8011776fbd62586e09a0358

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. Daniel Carlsson daniel@tangokompaniet.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 11:43 23.05.2025 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.232.39
2. CHRISTIAN THÖRNKVIST chth1900@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 12:10 23.05.2025 12:09	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.140.172
3. VERONICA POPAL LILJA lilja.veronica@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:03 23.05.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 141.98.236.90
4. Mats Olof Gunnar Johansson m.o.gunnar.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 13:48 23.05.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 185.216.153.177
5. Tobias Strömsten tobias@bindemo.se	 Signed Authenticated	24.05.2025 17:33 24.05.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 141.98.236.249
6. Magnus Gerhard Nils Dyrssen magnus.dyrssen@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2025 11:13 25.05.2025 11:07	eID Low	Swedish BankID IP: 185.216.153.31
7. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 10:07 26.05.2025 10:04	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.

📎 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

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 räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Brf Vallen i Malmö för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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:

26.05.2025 10:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.05.2025 11:14

DOCUMENT ID:

rkEwOh3aZxl

ENVELOPE ID:

BJeD_336Zgx-rkEwOh3aZxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Vallen.pdf

2 pages

SHA-512:

c7b7cf77dda17f6e4d624cb4016a5fd7f71a0b1d78e9362
950f82546ce38a2bd10d5fee4d8dc53878aeb43f3f9d903
14853a0090ec25a0ff142895e56597aa7c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	26.05.2025 10:07	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	26.05.2025 10:04	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