

# Årsredovisning

för

## Brf Vale nr 25

716418-7424

Räkenskapsåret

2020

*M*  
*LN*  
*Neva Thales*  
*Minn liden*

**Innehållsförteckning**

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

*OK*

*BW LN*

*Nona Khalid*

*Knutson Lem*

*M*

Föreningens ekonomiska förvaltare

**BoNea**   
En del av  nabo

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vale nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1990-01-29 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-11. Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Vale 25. Föreningens gatuadresser är Sveavägen 117, 117 A, 117 B, 113 49 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Stockholm. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

Funktion	Vald t.o.m. stämma	
Björn Wilhelmsson	Ordförande	2021
Michael Johansson	Kassör	2021
Lars Nilsson	Ledamot	2021
Nora Khaled	Ledamot	2021
Dragoljub Nestic	Ledamot	2021
Nicola Di Leo	Suppleant	2021
Emma Jonasson	Suppleant	2021
Erik Ekstedt	Suppleant	2021
Frida Stellborn	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

M

α

M

Nora Khaled

Michael Johansson

### Revisor

Godkänd revisor - Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer och Företagskonsulter

### Valberedning

Madeleine Sköld – sammankallande  
Ann Vrang

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. ALFA Bygg AB har svarat för fastighetskötseln.

### Information om fastigheten

Fastigheten Vale 25 har en tomtareal om 1 366 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1930. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av totalt 45 bostadsrättslägenheter och 2 hyreslokaler. Den totala boytan uppgår till 2 732 kvm och lokalytan är 370 kvm. Utöver detta finns 9 garageplatser.

### Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kokvrå  
16 stycken 1 rum och kök  
5 stycken 2 rum och kokvrå  
11 stycken 2 rum och kök  
4 stycken 3 rum och kök  
4 stycken 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-14. 12 medlemmar var närvarande och 17 lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Tillsammans med Gleipnergruppen har arbetet med att sälja råvinden fortsatt med allt intensivare takt under hösten. Vid årsskiftet närmade vi oss slutförhandlingar med de fåtal utvalda aktörer vi valt ut som mest lämpliga baserat på anbud, referenstagning och träffar med entreprenörerna. Styrelsen räknar med att avtal ingås med vald entreprenör under 2021.

#### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och som uppdaterades för åren 2021-2025 under hösten 2020, och som sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdateras vart femte år.

M

Nona Khalid

Michael Jensen

A

BW  
LN

### Utfört underhåll

Föreningen har under året, med start i september 2019 till och med och februari 2020 renoverat stora gården och garagetaket. Detta efter att skador upptäckts i garagetakets bjälklag. H Aronssons Byggnads anlätades och utförde arbetet med Niklas Hammarstedt från Stockholms Betongkonsult som projektledare. I samband med renoveringen har gården fått ett nytt utseende med sten som underlag istället för asfalt, nya tidsenliga dörrar, nya planteringslådor samt en ny trappa upp till gräsplätten. Besiktning utfördes 13 februari 2020 med godkänt resultat. I samband med gårdsrenoveringen utfördes även en avloppsrenovering i fastigheten av Ekens Rör & Konsult där Göran Kallin (Vale 25s fastighetsskötare) var projektledare. Alla nya avloppsrör är synliga och lättillgängliga. Alla stuprännor som tidigare har kastat ut vatten på både stora och lilla gården har kopplats på det nya avloppssystemet för att så lite vatten som möjligt ska rinna ut på gårdarna. Det har installerats en ny vattenpump i källaren där vattnet från tvättstugan leds in i. Vidare har nedfaten/rampen till garaget reparerats. Nedfaten har fyllts på med makadam för att sedan asfalteras på nytt. Arbetet utfördes av H Aronssons Byggnads.

Balkongbesiktning genomfördes av Syna Hus och skadade stavar på balkongerna har ersatts. Målning av balkongerna kunde ej genomföras pga. kyla men är planerat att genomföras under 2021.

Ny energideklaration har upprättats av Franska Bukten och är giltig till och med 2030-02-05.

Nedan följer vilka större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Fasad	1985	Hela fasaden putsades om
Tak	1985	Nytt plåttak lades
El	1985	3-fas el drogs in fram till alla lägenheter
Avloppstammar	1989-91	Byte av avloppstammar och vattenledningar
Tvätttrum	2000	Tvättstugan renoverades och samtliga maskiner byttes
Garage	2003	Betongbjälklagen under gården (tak under garage) renoverades
Radonmätning	2005	Radonmätning genomförd 2005 utan anmärkningar
Avloppstammar	2005	Avloppstammarna under källargolvet relinades
Tak	2007	Målning av fastighetens yttertak
Hissar	2008	Byte av hissmaskiner och installation av säkerhetssystem
Källaren	2008	Målning av källaren
Fjärrvärme	2009	Fjärrvärmeutrustningen utbytt och automatiserad
Garage	2010	Installation av ny vikedörr
Fönster	2013	Samtliga fönster kittades och målades på utsidan
Tvätttrum	2014	Nya tvättmaskiner
Ventilation	2014	Renovering av rökkanaler i A- och B-huset
Ventilation	2016-17	Renovering av ventilationskanaler i B-huset
Gårdsrenovering	2019-20	Renovering av garagetak och stora gården
Avloppsrenovering	2019-20	Nya avloppsrör i källaren av fasaden
Tvättstuga	2019	Ny torktumlare installerades
Energideklaration	2020	Ny deklaration upprättades, giltig till och med 2030-02-05

M

Nora Khalaf  
Minna delmasan

OK  
BN  
2N

### Framtida underhåll

Styrelsen har tagit in offert på installation av säkerhetsdörrar samt planerar för att renovera trapphusen. Styrelsens förslag är att göra dessa renoveringar i samband med/i anslutning till byggnationen av lägenheter på vinden samt flytt av förråd till källaren.

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

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Gatufasader	2021	Renovering och målning
Vädringsbalkonger	2021	Renovering och målning
Takplåt	2021	Renovering och målning
Trapphus	2022	Dekorationsmålningar, säkerhetsdörrar, räcken, marmorgolv
Fönster	2021-25	Renovering och målning
Ventilation	2021-25	Renovering av ventilationskanaler i A-huset

Underhållsplanen kan påverkas av avyttringen av vinden för byggnation av lägenheter. I samband med detta föreslås bl.a. byte av tak samt förlängning av hissar till vind och källare. Ytterligare undersöker styrelsen möjligheten att borra efter bergvärme i gården för att reducera kostnader.

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 75 (74) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 5 (3) st överlåtelse under året, varav 0 (1) st genom arv/gåva.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under året och var vid årsskiftet 404 kr/kvm. Från och med 2021-04-01 planerar styrelsen att höja årsavgifterna med 5 %.

U

Q

LN

Nora Khalid

Michael Solberg

## Flerårsöversikt

*Belopp i tusentals kronor om inget annat anges*

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	404	402	385	385	385
Nettoomsättning	1 551	1 481	1 512	1 538	1 606
Resultat efter finansiella poster	-108	-2 113	-198	-83	-885
Totalt eget kapital	14 133	14 241	16 354	16 551	16 634
Balansomslutning	19 622	21 751	17 108	17 416	17 352
Soliditet	72,0%	65,5%	95,6%	95,0%	95,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	17 626	16 140	16 315	16 491	16 666
Taxeringsvärde, byggnader och mark	106 478	106 478	75 852	75 852	75 852
Låneskuld	5 000	5 000	348	358	368
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 830	1 830	127	131	135
Belåningsgrad	4,70%	4,70%	0,46%	0,47%	0,48%
Amortering under året	10	10	10	10	10
Likvida medel	1 867	4 325	718	801	411
Likviditet	408%	174%	190%	165%	142%
Kassaflöde, kr/kvm	33	-345	56	63	87
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	103	103	74	74	74

**Bostadsyta: 2 732 kvm bostadsrätt**

**Lokalyta: 370 kvm**

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

2020  
Nave Khaled  
Mumtaz Jernani

## Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Kapital- tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 730 016	3 533 333	809 028	-718 785	-2 112 725
Disp. enl. stämmobeslut			319 500	-2 112 725	2 112 725
Årets avsättning enligt stadgar				-319 500	
Årets resultat					-108 261
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 730 016</b>	<b>3 533 333</b>	<b>1 128 528</b>	<b>-3 151 010</b>	<b>-108 261</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-2 831 510
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-319 500
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-108 261
<b>Summa</b>	<b>-3 259 271</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-3 259 271
<b>Summa</b>	<b>-3 259 271</b>

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

M  
LN

Kersti Khabal  
Kersti Khabal



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 550 537	1 481 010
Övriga rörelseintäkter	3	77 395	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 627 932</b>	<b>1 481 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 379 818	-3 384 162
Övriga externa kostnader	5	-33 964	-27 903
Personalkostnader och arvoden	6	-63 786	3 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-210 664	-175 312
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 688 232</b>	<b>-3 583 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-60 300</b>	<b>-2 102 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 573	1 977
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-49 534	-12 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47 961</b>	<b>-10 249</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 261</b>	<b>-2 112 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 261</b>	<b>-2 112 725</b>

*M*

*LN*  
*LN*

*Nora Klackal*  
*Årens behöriga*

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

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	17 626 249	16 140 004
Pågående nyanläggningar och byggnationer	10	0	1 230 662
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 626 249</b>	<b>17 370 666</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 626 249</b>	<b>17 370 666</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	11	125	12 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	128 447	44 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 572</b>	<b>56 123</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	13	1 867 241	4 324 690
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 867 241</b>	<b>4 324 690</b>

---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 995 813</b>	<b>4 380 813</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

---

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 622 062</b>	<b>21 751 479</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

M

a  
M LW

Nora Håkkel  
Minib Lurum

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		7 201 565	7 201 565
Upplåtelseavgifter		5 528 451	5 528 451
Kapitaltillskott		3 533 333	3 533 333
Fond för yttre underhåll		1 128 528	809 028
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 391 877</b>	<b>17 072 377</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-3 151 010	-718 785
Årets resultat		-108 261	-2 112 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 259 271</b>	<b>-2 831 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 132 606</b>	<b>14 240 867</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14, 15	5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		224 619	2 309 232
Skatteskulder		8 236	16 192
Övriga skulder	16	58 124	43 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198 477	141 251
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 489 456</b>	<b>7 510 612</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 622 062

21 751 479

*M*

*AK*

*AK*

*Nwa Khalid*  
*Michael Lehman*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	100	2099

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning skall årligen ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

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

M

al

LU

Nenne Thorsell  
Munna Jensen

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 103 879	1 097 719
Rabatter årsavgifter	-4 888	0
Bredband	118 080	116 910
Lokalhyror & förråd	166 186	136 304
Garage	138 769	102 725
Balkonger	18 447	18 136
Pant- och överlåtelseavgift	7 073	9 178
Övrigt	2 991	38
<b>Summa</b>	<b>1 550 537</b>	<b>1 481 010</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	77 395	0
<b>Summa</b>	<b>77 395</b>	<b>0</b>

## Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	320 878	1 430 212
Periodiskt underhåll	0	867 058
El	42 840	51 002
Uppvärmning	410 559	440 217
Vatten & avlopp	59 015	56 051
Avfallshantering	48 290	43 626
Fastighetsförsäkring	54 635	52 554
TV	46 509	45 390
Bredband	71 571	71 721
Fastighetsskötsel	39 140	33 553
Städning	75 900	73 597
Snörenhållning	0	7 429
Brandskydd	2 274	1 940
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	99 085	96 745
Förvaltning	57 307	60 634
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 093	9 298
Driftsuppföljning/El-avläsning	15 294	21 084
Medlemskap Fastighetsägarna	5 183	5 143
Övrigt	24 245	16 908
<b>Summa</b>	<b>1 379 818</b>	<b>3 384 162</b>

M

Nancy Kvalset  
Mina Johansson

OK  
LN

**Specificering av löpande underhåll**

Material	4 353	901
Bostäder	6 487	10 405
Tvättutrustning	35 471	55 705
Värme	2 089	8 354
Ventilation	10 982	8 075
El	10 025	9 156
Hissar	35 126	38 552
Lås och larm	6 771	5 324
Fastighet utvändigt, tak	4 606	4 606
Fastighet utvändigt, dörrar & fönster	15 932	9 344
Fastighet utvändigt, balkonger	0	6 750
Markytor	30 123	3 337
Garage och p-platser	4 258	0
Gemensamma utrymmen, garage*	66 952	1 259 978
Försäkringsskador	77 395	0
Övrigt	10 308	9 725
<b>Summa</b>	<b>320 878</b>	<b>1 430 212</b>

\*Denna kostnad avser reparation av garagetak och isolering pga. en vattenläcka.

**Specificering av periodiskt underhåll**

Avloppssystem	0	867 058
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>867 058</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Revisionskostnad	20 040	27 125
Konsultarvode	13 180	0
Övriga kostnader	744	778
<b>Summa</b>	<b>33 964</b>	<b>27 903</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	-6 900
Valberedning	3 942	6 000
Sociala avgifter	12 544	-2 991
<b>Summa</b>	<b>63 786</b>	<b>-3 891</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

M

Nona Khalaf  
Minnat Khanam

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkt från placeringar	621	1 834
Övriga ränteintäkter	952	143
<b>Summa</b>	<b>1 573</b>	<b>1 977</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	49 534	12 226
<b>Summa</b>	<b>49 534</b>	<b>12 226</b>

#### Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Vale 25, Stockholms Kommun. Värdeår: 1930

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 531 210	17 531 210
Årets investeringar, innergård/garage	1 696 909	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>19 228 119</b>	<b>17 531 210</b>
Ingående avskrivningar	-3 602 206	-3 426 894
Årets avskrivningar	-210 664	-175 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 812 870</b>	<b>-3 602 206</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 211 000	2 211 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>2 211 000</b>	<b>2 211 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>17 626 249</b>	<b>16 140 004</b>
Taxeringsvärde byggnader	31 078 000	31 078 000
Taxeringsvärde mark	75 400 000	75 400 000
<b>Summa</b>	<b>106 478 000</b>	<b>106 478 000</b>

#### Not 10 Pågående nyanläggningar och byggnationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	1 230 662	0
Upparbetat under året	466 247	1 230 662
Omklassificering*	-1 696 909	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 230 662</b>

\*Avser ombyggnation av innergård/garage som har färdigställts och aktiverats under 2020.

*M*

*Nava Khalaf  
Must Ekman*

*A  
SE*

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	125	125
Momsfodran	0	11 880
<b>Summa</b>	<b>125</b>	<b>12 005</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	18 436	17 763
Bredband	5 964	5 964
TV	11 782	11 626
Hiss	5 060	5 060
Upplupen försäkringsersättning	77 395	0
Övrigt	9 810	3 705
<b>Summa</b>	<b>128 447</b>	<b>44 118</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, transaktionskonto	1 763 521	4 221 590
Resurs Bank, placeringskonto	103 720	103 100
<b>Summa</b>	<b>1 867 241</b>	<b>4 324 690</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	0,76 %	2021-09-28	2 500 000	0
Swedbank	0,76 %	2021-09-28	2 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>5 000 000</b>	<b>0</b>

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

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 000 000 (5 000 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Båda föreningens lån löper på stibor 3 månader och omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 5 000 000 kronor.

M

Nama Khalid  
Mull Johnson



**Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	9 025 000	9 025 000
<b>Summa</b>	<b>9 025 000</b>	<b>9 025 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner, kortfristiga	18 384	18 384
Mervärdesskatt	14 187	0
Balkonger	25 553	25 553
<b>Summa</b>	<b>58 124</b>	<b>43 937</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	125 884	99 772
Styrelsearvode	37 400	16 800
Valberedning	3 942	0
Sociala avgifter	11 238	5 279
Räntekostnader	313	400
Extern revisor	19 700	19 000
<b>Summa</b>	<b>198 477</b>	<b>141 251</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

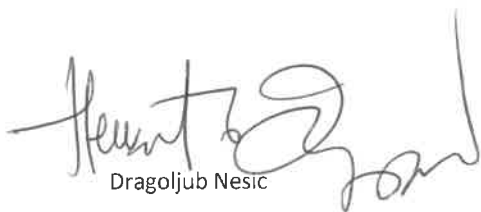
Föreningen har ingått avtal med LPS Stockholm AB avseende försäljning av råvind samt entreprenadarbeten som ska utföras i samband med ombyggnationen från vind till bostadsrätter.

Föreningen har höjt årsavgifterna med motsvarande 5 % from andra kvartalet 2021, även avgiften för garageplats har höjts i motsvarande grad.

Amr Khalil

Mirza Jelenc

Stockholm 2021-05-06



Dragoljub Nesic



Björn Wilhelmsson  
Ordförande



Lars Nilsson

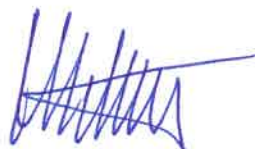


Nora Khaled



Michael Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5-21.



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Vale 25  
Org.nr. 716418-7424

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vale 25  
Org.nr. 716418-7424

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vale 25 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 och andra författningar  
Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vale 25 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorans 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.

**Revisorans 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.

Stockholm den 17 maj 2021

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR