

**Bostadsföreningen Vallen nr 3 upa**  
org.757202-3617

**Årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2025-01-01 - 2025-12-31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bf Vallen nr:3 u.p.a. 757202-3617

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten N:r 5 i 9:de kv Kattfoten i Kungsladugård Göteborg och däri bereda sina medlemmar bostäder. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen äger fastigheten Kungsladugård 9:5. I Göteborg. I fastigheten finns 24 lägenheter, varav tre sammanslagna. Total lägenhetsyta är 1208 m<sup>2</sup>. Byggår är 1927.

Taxeringsvärde 2025 uppgår till totalt 27 800 000, varav mark 12 600 000 och byggnad 15 200 000.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Gröna Vallen 9 A – D. Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året har vi genomfört dränering längs fasaden på gården. I samband med detta installerades även en dräneringspump. Själva dräneringen genomfördes i början av 2025 och efter sommaren återställdes marken med ny asfalt och stensättning. Vid återställning breddades gången och en ny mur sattes mot gräsmattan.

Vi har låtit byta en bit av ett gasrör som rostat efter att ha utsatts för vatten.

Bradsläckarna i trappuppgångarna har fått nytt släckmedium, vatten istället för skum. Vid de nya brandsläckarna finns nu även en brandfilt uppsatt.

I övrigt har endast mindre vardagliga reparationer genomförts.

Ett av föreningens lån har under året satts om till en ränta på 3,06 procent med en bindningstid på två år.

Två städdagar har genomförts under året.

Under räkenskapsåret höjdes avgiften med 3 % från första april.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 februari 2025. I stämman deltog 10 medlemmar. Föreningen hade vid årets början 31 medlemmar samt vid årets slut 30. Under året har lägenhet 10 samt 14 överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Katarina Lorentzon	ordförande
Julia Frydebo	ledamot
Jane Ihrfors	ledamot
Malin Askhamre	suppleant

Styrelsen har under året inte haft några fysiska möten men fattat beslut per mail. Besluten finns sammanfattade i protokoll.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit Erik Winlöf och Ulrika Granath med Erica Härefors som suppleant, valda av föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning i tkr	809	785	773	740	732
Resultat efter finansiella poster i tkr	-82	280	-326	234	110
Balansomslutning i tkr	2 213	2 324	2 044	2 745	2 528
Soliditet	44%	46%	38%	40%	35%
<b>Nyckeltal</b>					
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	667	648	628	611	606
Belåning kr/m <sup>2</sup>	931	946	968	1 284	1 302
Sparande kr/m <sup>2</sup>	297	315	148	269	167
Räntekänslighet %	1,40	1,47	1,54	2,10	2,15
Energikostnad kr/m <sup>2</sup>	216	212	201	188	192

Total lägenhetsyta är 1208 m<sup>2</sup>

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	49 507	0	0	49 507
Tillskott	120 000	0	0	120 000
Fond för yttre underhåll	691 000	0	-86 313	604 687
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>860 507</b>	<b>0</b>	<b>-86 313</b>	<b>774 194</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-75 859	279 683	86 313	290 137
Årets resultat	279 683	-279 683	-82 053	-82 053
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>203 824</b>	<b>0</b>	<b>4 260</b>	<b>208 084</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 064 331</b>	<b>0</b>	<b>-82 053</b>	<b>982 278</b>

Årets avsättning till underhållsfond är 230 000 kr och disposition ur underhållsfond 316 313 kr

**RESULTATDISPOSITION**

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	290 137
Årets resultat	<u>-82 053</u>
	208 084

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	208 084
-----------------------------------	---------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Bf Vallen nr 3 upa

	2025-01-01	2024-01-01
Kassaflödesanalys	2025-12-31	2024-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>-82 053</b>	<b>279 683</b>
Avskrivningar	124 751	101 333
Rörelsefordringar (+/-)	-405	-322
Rörelseskulder (+/-)	-6 360	21 788
Investeringsverksamhet	-585 451	0
Finansieringsverksamhet		
Amortering	-21 896	-21 896
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-571 414</b>	<b>380 586</b>
Likvida medel vid årets början, ink ränteplacering	1 402 587	1 022 001
Likvida medel vid årets slut, ink ränteplacering	831 173	1 402 587

## BF Vallen nr 3 upa

	2025-01-01	2024-01-01
<b>Resultaträkning</b>	2025-12-31	2024-12-31
<b>Nettoomsättning</b>		
Avgifter	770 745	747 947
Övriga intäkter	38 031	37 388
<b>Totala intäkter</b>	<b>808 776</b>	<b>785 335</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Drift	not 1. -399 990	-380 595
Reparationer	-15 142	-14 728
Underhåll	-316 313	0
Fastighetsskatt	-36 204	-34 230
Avskrivningar	-124 751	-101 333
	<b>-892 400</b>	<b>-530 886</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	19 042	38 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 471	-13 158
	<b>1 571</b>	<b>25 234</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-82 053</b>	<b>279 683</b>

## Bf Vallen nr 3 upa

		2025-01-01	2024-01-01
<b>Balansräkning</b>		2025-12-31	2024-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastigheten Vallen nr 3		157 500	157 500
Markanläggning	not 2.	562 033	0
Ombyggnad	not 3.	638 630	739 963
Inventarier	not 4.	1	1
		<u>1 358 164</u>	<u>897 464</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
SHB placering	not 5.	500 000	1 150 000
Kassa och Bank	not 6.	331 172	252 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 900	23 504
Övriga fordringar		99	90
		<u>855 172</u>	<u>1 426 181</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 213 336</b>	<b>2 323 645</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Insatser		49 507	49 507
Tillskott		120 000	120 000
Yttre reparationsfond		604 687	691 000
Balanserad vinst/förlust		290 137	-75 859
Årets resultat		-82 053	279 683
		<u>982 278</u>	<u>1 064 331</u>
<b>Skulder</b>			
Banklån	not 7.	1 125 014	1 146 910
Övriga skulder		4 040	2 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		47 524	51 133
Förutbetalda avgifter		54 480	59 205
		<u>1 231 058</u>	<u>1 259 314</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 213 336</b>	<b>2 323 645</b>

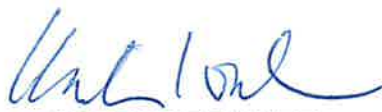
## BF Vallen nr 3 upa

Noter	2025-01-01	2024-01-01	
	2025-12-31	2024-12-31	
<b>Not 1. Drift</b>			
Fjärrvärme	146 206	160 802	
VA	85 983	71 011	
El	29 078	23 863	
Kabel-TV och bredband	50 592	49 988	
Renhållning	23 845	29 191	
Försäkring	33 002	32 004	
Övrigt	31 284	13 736	
	<b>399 990</b>	<b>380 595</b>	
<b>Not 2. Markanläggning</b>			
Dränering	585 451	0	
Avskrivning	-23 418	0	
<b>Bokfört värde</b>	<b>562 033</b>	<b>0</b>	
<b>Not 3. Ombyggnad</b>			
Fjärrvärmeanslutning	362 500	362 500	
Gasanslutning	550 000	550 000	
Fönsterbyte	1 097 500	1 097 500	
Avskrivningar	-1 371 370	-1 270 037	
<b>Bokfört värde</b>	<b>638 630</b>	<b>739 963</b>	
<b>Not 4. Inventarier</b>			
Inventarier	47 826	47 826	
Avskrivningar	-47 825	-47 825	
<b>Bokfört värde</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	
<b>Not 5. Kortfristig placering</b>			
Kreditinstitut	Belopp	Ränta	Konv. Datum
SHB placering	100 000	1,50%	2026-03-29
SHB placering	200 000	1,50%	2026-03-29
SHB placering	200 000	1,50%	2026-03-30
<b>Totalt</b>	<b>500 000</b>		
<b>Not 6. Kassa och Bank</b>			
SHB Affärskonto	66 299	52 287	
SHB Kapitalkonto	264 873	200 300	
<b>Totalt</b>	<b>331 172</b>	<b>252 587</b>	

**Not 7. Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Kreditinstitut	Belopp	Ränta	Konv. Datum
Stadshypotek	707 109	3,06%	2027-12-01
Stadshypotek	417 905	2,64%	2028-09-30
<b>Totalt</b>	<b>1 125 014</b>		

Göteborg den 13/2 2026



Katarina Lorentzon  
Ordförande



Julia Frydebo  
Ledamot



Jane Irfors  
Ledamot

Revisionsberättelse har den 14/2 2026 avgivits beträffande denna årsredovisning



Ulrika Granath



Erik Winlöf

**Revisionsberättelse till föreningsstämman i Bf Vallen nr 3 upa. org. nr. 757202-3617**

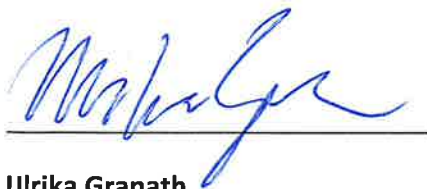
Undertecknade får härmed lämna följande rapport över vår granskning av föreningens räkenskaper för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31.

Föreningens räkenskaper och bokföring har granskats, kontrollerats och befunnits överensstämma med vederbörliga verifikationer och underlag.

Då vid revisionen orsak till anmärkning ej förekommit tillstyrker vi

- Att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.
- Att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 14 / 2 2026



**Ulrika Granath**  
Av föreningen vald revisor



**Erik Winlöf**  
Av föreningen vald revisor