



## ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 med säte i Österåker org.nr. 769634-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-03-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartgarn 2:10	2022-05-12	2019
Svartgarn 2:572	2022-05-12	2019
Svartgarn 2:573	2022-05-12	2019
Svartgarn 2:574	2022-05-12	2019

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 316

#### Totalt 12 objekt

**1 316**

Föreningens bostäder fördelas på: 4 st 3 rok, 8 st 6 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Österåker Svartgarn GA:10	G:A		1 / 4	Väg

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Hallin	Ordförande	2023-08-16	
Jennie Niemann	Ledamot	2020-12-30	
Arek Delbowski	Ledamot	2024-07-10	
Arek Delbowski	Suppleant	2022-05-25	2024-07-10
Simon Lindh	Ledamot	2023-08-16	2024-07-10
Viktoria Ekman	Ledamot	2022-05-25	
Karin Björck	Suppleant	2022-05-25	
Susanne Korall	Suppleant	2023-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt 1 protokoll för föreningsstämman.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Lars Ljungberg och Peter Barklund, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 11 av 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2024-01-01 höjdes avgiften med 5%, därefter 5% 2024-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2019-11-08.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett av föreningens lån har under året löpt ut och omförhandlats vilket föranledde avgiftshöjningen

Styrelsen fick i uppdrag av föreningsstämman att ta fram ett förslag på att separera vattenkostnaderna i föreningen och därmed införa IMD för vatten.

Detta förslag presenteras på kommande ordinarie föreningsstämma där medlemmarna får rösta för eller emot förslaget att införa IMD för vatten.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2021 Digital underhållsplan  
2021 Asfaltering av infart  
2021 2-års besiktning

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Utomhusbelysning

Ev. införande utav IMD vatten.

Upprustning utav vägar enligt underhålls planen.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	64	73	221	-39	274
Skuldsättning, kr/kvm	9 650	9 750	9 850	9 925	10 000
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 650	9 750	0	0	0
Räntekänslighet, %	17	18	19	22	20
Energikostnad, kr/kvm	110	62	69	95	62
Årsavgifter, kr/kvm	575	530	511	461	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	576	531	549	462	499
Nettoomsättning, tkr	758	699	720	608	657
Resultat efter finansiella poster, tkr	-179	-166	29	-314	98
Soliditet, %	77	77	77	77	77

**UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST**

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Årets negativa resultat beror även på att Roslagsvatten höjt sin taxa med 30% samt att föreningens förbrukning av vatten ökat jämfört med tidigare år. Snöröjningskostnaden blev betydligt högre än budgeterad till följd av en rik vinter 2023/2024.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 64 500 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 64 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	43 340 000	0	0	43 340 000
Underhållsfond, kr	378 400	0	192 000	570 400
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>43 718 400</b>	<b>0</b>	<b>192 000</b>	<b>43 910 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-565 358	-166 300	-192 000	-923 658
Årets resultat, kr	-166 300	166 300	-178 699	-178 699
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-731 658</b>	<b>0</b>	<b>-370 699</b>	<b>-1 102 357</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>42 986 742</b>	<b>0</b>	<b>-178 699</b>	<b>42 808 043</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 192 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-731 658
Årets resultat, kr	-178 699
Reservation till underhållsfond, kr	-192 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 102 357</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 102 357</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	758 196	699 492
Övriga rörelseintäkter		0	-949
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>758 196</b>	<b>698 543</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-363 636	-273 926
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 467	-119 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 485	-262 500
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-654 589</b>	<b>-655 937</b>

## Rörelseresultat

**103 607**

**42 606**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	135	3 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-282 441	-212 716
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-282 306</b>	<b>-208 906</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-178 699**

**-166 300**

## Resultat före skatt

**-178 699**

**-166 300**

## Årets resultat

**-178 699**

**-166 300**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7 55 187 529 55 450 015

*Summa Materiella anläggningstillgångar***55 187 529 55 450 015**

### Summa Anläggningstillgångar

**55 187 529 55 450 015**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

199 699 264 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 547 36 728

*Summa Kortfristiga fordringar***248 245 301 643**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

182 413 184 297

*Summa Kassa och bank***182 413 184 297**

### Summa Omsättningstillgångar

**430 658 485 940**

### Summa Tillgångar

**55 618 187 55 935 954**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 340 000	43 340 000
Fond för yttre underhåll	570 400	378 400
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>43 910 400</b>	<b>43 718 400</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-923 658	-565 358
Årets resultat	-178 699	-166 300
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 102 357</b>	<b>-731 658</b>

### Summa Eget kapital

**42 808 043**      **42 986 742**

## Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	8 181 133	8 312 733
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>8 181 133</b>	<b>8 312 733</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	4 518 267	4 518 267
Leverantörsskulder		4 550	31 032
Övriga kortfristiga skulder		30 852	27 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	75 341	59 555
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 629 011</b>	<b>4 636 479</b>

### Summa Skulder

**12 810 144**      **12 949 212**

### Summa Eget kapital och skulder

**55 618 187**      **55 935 954**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 103 607 42 606

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 262 485 262 500

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **262 485 262 500**

Erhållen ränta 135 3 809

Erlagd ränta -282 266 -211 564

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**83 961 97 352**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -11 818 122 468

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -7 642 -57 301

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-19 461 65 167**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**64 500 162 519**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -131 600 -131 600

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-131 600 -131 600**

## Årets kassaflöde

**-67 100 30 919**

Likvida medel vid årets början **449 211 418 292**

Likvida medel vid årets slut **382 111 449 211**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Uppskjuten skatteskuld**

Uppskjuten skatteskuld Föreningen har en uppskjuten skatteskuld i samband med förvärvet av fastigheten och som realiserar om brf likvideras. I och med att föreningen inte har för avsikt att likvideras värderas skatteskulden till 0 kr i ÅR.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. **Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	756 192	697 476
	Övriga primära intäkter	2 004	2 016
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>758 196</b>	<b>699 492</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>758 196</b>	<b>699 492</b>
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Snö och halk-bekämpning	-86 748	-37 625
	Reparationer	-12 001	-38 867
	El	-7 852	0
	Vatten	-136 818	-81 994
	Sophämtning	-29 411	-36 843
	Fastighetsförsäkring	-40 167	-35 003
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	-2 075
	Förvaltningsavtalskostnader	-50 640	-41 519
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-363 636</b>	<b>-273 926</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-985	-5 481
	Administrationskostnader	-7 627	-89 373
	Extern revision	-17 250	-15 750
	Föreningsverksamhet	-1 805	-1 557
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-7 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-28 467</b>	<b>-119 511</b>
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	135	100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	3 709
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>135</b>	<b>3 809</b>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-279 962	-210 388
	Övriga räntekostnader	-2 478	-2 328
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-282 441</b>	<b>-212 716</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 250 000	26 250 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 250 000	30 250 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 500 000</b>	<b>56 500 000</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 049 985	-787 485
	Årets avskrivningar	-262 485	-262 500
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 312 471</b>	<b>-1 049 985</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 187 529</b>	<b>55 450 015</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 548 000	672 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 358 000	6 972 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>32 906 000</b>	<b>7 644 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>13 160 000</b>	<b>13 160 000</b>
Not 8	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2024-12-31</b>	

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Danske Bank	1,17%	2026-06-30	4 386 667	0
Danske Bank	2,97%	2027-06-30	3 926 066	131 600
Danske Bank	3,55%	2025-03-31	4 386 667	0
			<b>12 699 400</b>	<b>131 600</b>
Långfristig del			8 181 133	
Nästa års amortering av långfristig skuld			131 600	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 386 667	
Kortfristig del			4 518 267	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			131 600	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			526 400	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,55%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 9	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Danske Bank	1,17%	2026-06-30	4 386 667	0
	Danske Bank	2,97%	2027-06-30	3 926 066	131 600
	Danske Bank	3,55%	2025-03-31	4 386 667	0
				<b>12 699 400</b>	<b>131 600</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			131 600	
	Lån som ska konverteras inom ett år			4 386 667	
	Kortfristig del			4 518 267	
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31		2023-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		74 015	58 403	
	Upplupna räntekostnader		1 326	1 152	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		<b>75 341</b>	<b>59 555</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2, org.nr. 769634-0855

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 för räkenskapsåret 2024.

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 uppger, 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. Risker 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 Valsättraviken 2 för räkenskapsåret 2024 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MATTIAS HALLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:12:14



**AREK DELBOWSKI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 20:37:53



**VIKTORIA EKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 20:05:49



**JENNIE NIEMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 09:12:27



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:04:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:04:40

