



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 med säte i Österåker org.nr. 769634-0855 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (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 2017-03-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Österåker kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svartgarn 2:10	2019-02-16	2019
Svartgarn 2:572	2019-02-16	2019
Svartgarn 2:573	2019-02-16	2019
Svartgarn 2:574	2019-02-16	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. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 316
Totalt 12 objekt		1 316

Föreningens lägenheter 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	
Gordana Tahmatsidi	Ledamot	2025-06-24	
Helena Bengtsson	Ledamot	2025-06-24	
Jennie Niemann	Ledamot	2020-12-30	2025-06-24
Arek Delbowski	Ledamot	2024-07-10	
Viktoria Karlsson	Ledamot	2022-05-25	2025-06-24
Lars Ljungberg	Suppleant	2025-06-24	
Karin Björck	Suppleant	2022-05-25	2025-06-24
Susanne Korall	Suppleant	2023-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga i styrelsen då alla väljs på ett år.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Kungsbron Borevision AB, vald av stämman.

Valberedning har varit: Mårten Korall och Fredrik Björck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 12% från januari 2025.

Föreningen har en aktuell 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

På ordinarie föreningsstämma röstade föreningen igenom att införa IMD för vatten. Installation av separata mätare skedde därefter och föreningen införde mätningen from 2025-11-01. Därmed aviseras medelmmen separat för både fast och rörlig vattenkostnad då dessa kostnader inte längre ingår i månadsavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2021 Digital underhållsplan
2021 Asfaltering av infart
2021 2-års besiktning
2025 Installation IMD vatten.
2025 Upprustning av vägar enligt underhållsplanen.

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

Utvidga sopsorteringsstationen i enlighet med kommande lagkrav.

Utomhusbelysning.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	64	73	221	-39
Skuldsättning, kr/kvm	9 550	9 650	9 750	9 850	9 925
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 550	9 650	9 750	0	0
Räntekänslighet, %	14	17	18	19	22
Energikostnad, kr/kvm	104	110	62	69	95
Årsavgifter, kr/kvm	659	575	530	511	461
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	686	576	531	549	462
Nettoomsättning, tkr	875	758	699	720	608
Resultat efter finansiella poster, tkr	-80	-179	-166	29	-314
Soliditet, %	77	77	77	77	77

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader, vilka inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 320 082 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 16% från 1 januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	43 340 000	0	0	43 340 000
Underhållsfond, kr	570 400	0	159 400	729 800
S:a bundet eget kapital, kr	43 910 400	0	159 400	44 069 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-923 658	-178 699	-159 400	-1 261 757
Årets resultat, kr	-178 699	178 699	-79 594	-79 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 102 357	0	-238 994	-1 341 351
S:a eget kapital, kr	42 808 043	0	-79 594	42 728 449

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 219 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 600 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	-1 102 357
Årets resultat, kr	-79 594
Reservation till underhållsfond, kr	-219 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 341 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 341 351

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	875 166	758 196
Övriga rörelseintäkter		27 625	0
Summa Rörelseintäkter		902 791	758 196
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-356 780	-363 636
Övriga externa kostnader	Not 4	-43 567	-28 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-262 485	-262 485
Summa Rörelsekostnader		-662 833	-654 589
Rörelseresultat		239 958	103 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	150	135
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-319 702	-282 441
Summa Finansiella poster		-319 552	-282 306
Resultat efter finansiella poster		-79 594	-178 699
Resultat före skatt		-79 594	-178 699
Årets resultat		-79 594	-178 699

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	54 925 044	55 187 529
Summa Materiella anläggningstillgångar		54 925 044	55 187 529
Summa Anläggningstillgångar		54 925 044	55 187 529

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		394 674	199 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 263	48 547
Summa Kortfristiga fordringar		444 937	248 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		178 775	182 413
Summa Kassa och bank		178 775	182 413
Summa Omsättningstillgångar		623 713	430 658
Summa Tillgångar		55 548 756	55 618 187

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 340 000	43 340 000
Fond för yttre underhåll	729 800	570 400
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	44 069 800	43 910 400
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 261 757	-923 658
Årets resultat	-79 594	-178 699
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 341 350	-1 102 357
Summa Eget kapital	42 728 450	42 808 043

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 88 049 533	8 181 133
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	8 049 533	8 181 133
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 94 518 267	4 518 267
Leverantörsskulder	120 471	4 551
Övriga kortfristiga skulder	2 846	30 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10129 189	75 341
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 770 774	4 629 011
Summa Skulder	12 820 307	12 810 144
Summa Eget kapital och skulder	55 548 756	55 618 187

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 958	103 607
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	262 485	262 485
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	262 485	262 485
Erhållen ränta	150	135
Erlagd ränta	-320 150	-282 266
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 443	83 961
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 573	-11 818
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	142 211	-7 643
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	137 639	-19 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	320 082	64 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-131 600	-131 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131 600	-131 600
Årets kassaflöde	188 482	-67 100
Likvida medel vid årets början	382 111	449 211
Likvida medel vid årets slut	570 593	382 111

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.

Beskattnings

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.

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.

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	867 552	756 192
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	312	0
	Övriga primära intäkter	7 302	2 004
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	875 166	758 196
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	875 166	758 196

I årsavgiften ingår vatten. Från och med 2026 ingår inte längre vatten då föreningen infört IMD för vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-51 767	-50 640
	Snö och halk-bekämpning	-23 049	-86 748
	Reparationer	-12 950	-12 001
	Planerat underhåll	-59 601	0
	El	0	-7 852
	Vatten	-137 058	-136 818
	Sophämtning	-22 911	-29 411
	Fastighetsförsäkring	-37 624	-40 167
	Övriga driftkostnader	-11 820	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-356 780	-363 636
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-9 181	-985
	Administrationskostnader	-13 844	-7 627
	Extern revision	-18 375	-17 250
	Konsultkostnader	0	0
	Föreningsverksamhet	-1 267	-1 805
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-43 567	-28 467
Not 5	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	150	135
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	150	135
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-316 903	-279 962
	Övriga räntekostnader	-2 798	-2 478
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-319 702	-282 441

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	26 250 000	26 250 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 250 000	30 250 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 500 000	56 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 312 471	-1 049 985
	Årets avskrivningar	-262 485	-262 485
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 574 956	-1 312 471
	<i>Utgående redovisat värde</i>	54 925 044	55 187 529
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 548 000	22 548 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 358 000	10 358 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	32 906 000	32 906 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 160 000	13 160 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 160 000	13 160 000

Not 8	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	
	<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
	Danske Bank	2,97%	2027-06-30
			3 794 466
	Danske Bank	3,45%	2028-03-31
			4 386 667
			12 567 800
			131 600
	Långfristig del		8 049 533
	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		2,51%
	Finns swap-avtal		Nej

Not 9 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<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	3 794 466	131 600
Danske Bank	3,45%	2028-03-31	4 386 667	0
			12 567 800	131 600

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 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		68 711	74 015
Upplupna räntekostnader		878	1 326
Övriga upplupna kostnader		59 601	0
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		129 189	75 341

Årsredovisningen har beslutats 2026-04-21.

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 Brf Valsättraviken 2, org.nr. 769634-0855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valsättraviken 2 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 för LCE 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 för LCE 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 Valsättraviken 2 för räkenskapsåret 2025 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mattias Hallin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 15:37:22



Arek Delbowski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:52:34



Gordana Tahmatsidi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:49:18



Helena Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 09:56:54



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:10:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 21:10:17

