



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valsta Torg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förenings ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valsta 3:190	2015	Sigtuna

Marken innehas med äganderätt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme från via SigtunaHems UC.

Bostädernas ventilation betjänas av ett mekaniskt FTX-ventilationssystem med värmeåtervinning.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar, där ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 1 960 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 960 kvm.

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma 2025

Ellinor Westin	Ordförande
Qais Eqbal	Styrelseledamot
Rasim Mesanovic	Styrelseledamot
Niclas Möllberg	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-23.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden samt ca 10 arbetsmöten.

Teknisk status

Spetsudden ansvarar för den veckovisa fastighetsskötseln, vilken omfattar tillsyn och kontroll av fastighetens installationer i enlighet med gällande drift- och skötsel anvisningar.

Uppdraget inkluderar löpande översyn av allmänna utrymmen, kontroll av undercentral och värmesystem, uppföljning av ventilationssystemets funktion samt justering av entréport, dörrar och dörrstängare.

Föreningen upprättade 2023 en enkel 7 årig underhållsplan.

Nuvarande styrelse upprättade 2026-04-08 tillsammans med SBC en ny 50-årig underhållsplan som sträcker sig fram till 2076.

Föreningens underhållsplan beskriver fastighetens framtida underhållsbehov. Den kartlägger vilka åtgärder som behövs i fastigheten, när de ska genomföras och hur mycket det preliminärt kommer att kosta.

Underhållsplanen är ett av föreningens och styrelsens viktigaste verktyg, för den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

Kortfattat kan den beskrivas som en sammanställning av:

- Vad som ska göras
- När det ska göras
- Kostnaden för åtgärderna

Avtal med leverantörer

Avtal	Leverantör	Avtalsstart
Ekonomisk förvaltning	SBC	2015
Lägenhetsförteckning/Adm. Förvaltning	SBC	2015
Styrelsesupport	Förvaltnings AB Malmudden	2023
Fastighetsskötsel	Spetsudden AB	2025
Städning (allmänna ytor)	Städbolaget Ett AB	2025
Elnät och elhandel	Vattenfall	2025
Entrémattor	Elis Textil Service AB	2022
Fastighetslån	Danske Bank	2024
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa	2025
Drift undercentral	SigtunaHem	2015
Fjärrvärme	SigtunaHem	2015
Vatten och avlopp	SigtunaHem	2015
Brandsskyddsansvar	Flamman Brand & Säkerhet	2025
Hushållssopor	SigtunaHem	2015
Hiss service	Kone AB	2015
Hiss besiktning	Dekra Industrial AB	2015
Tvättstugeservice	Electrolux Professional AB	2024
IT	IT Konsulterna AB	2024
Kabel-TV och bredband	Tele2 Sverige AB	2015
Låssystem och nycklar	Styrelsen	2025
Servitutsavtal (Parkering och förråd)	Valsta Fastigheter AB	2015

Föreningens ekonomi

Föreningens kassalikviditet fortsatte att förbättras under året pga. avgiftshöjningen i november 2024.

- 2025-03-31 omförhandlades föreningens två rörliga lån, om ca 20,5 Mkr. Omförhandlingen resulterade till två nya lån.
- Ett bundet lån på 2 år om ca 10,5 Mkr med förfallodag 2027-03-31, till en fast ränta om 2,95% samt ytterligare ett bundet lån på 1 år om 10 Mkr med förfallodag 2026-03-31, till en fast ränta om 2,80%.
- Styrelsen beslutade anlita SBC för hjälp med en lägenhets dödsbo, som saknar släktarvingar. Inga avgifter betalades under hela året.
- Styrelsen beslutade i november 2025 att ge SBC i uppdrag att upprätta en komponentindelad avskrivningsplan för byggnaden. I uppdraget ingår att, i samverkan med styrelsen, komplettera anläggningsregistret med en komponentindelning av byggnaden, räkna om ingående värden i balansräkningen samt justera bokföringen i enlighet därmed. Vidare omfattar uppdraget omställning av föreningens redovisningssystem samt anpassning av redovisningen i enlighet med gällande regelverk. Föreningen övergår därmed från nuvarande redovisning enligt K2 till redovisning i enlighet med K3-regelverket med ikraftträdande från och med 2026-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbete intensivt med att upphandla ett nytt passagesystem.

Styrelsen upphandlade följande nya avtal under året:

- Fastighetsskötsel med veckovis tillsyn och rondering
- Fastighetsjour.
- Städavtal
- Avtal om brandskydd (SBA).
- Värmen i lägenheterna har under året justerats och elementen i de lägenheter man haft tillgång till, har luftats.
- Styrelsen har under året arbetat med en handlingsplan för att öka säkerheten i fastigheten.

Medlemsinformation

- Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st.
 - Tillkommande medlemmar under året var 0.
 - Avgående medlemmar under året var 0.
 - Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 st.
 - Det har under året skett 1 överlåtelse.
 - Antalet beviljade andrahandsuthyrningar under året var 15 st.
-
- Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.
 - Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift av pantsättaren.
 - Avgift för andrahandsupplåtelse betalas av lägenhetsinnehavaren.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 943 637	2 354 646	2 086 758	2 000 475
Resultat efter fin. poster	-544 487	-645 197	-841 498	-369 545
Soliditet (%)	71	71	71	-
Yttre fond	794 570	718 300	620 300	522 300
Taxeringsvärde	43 200 000	42 800 000	42 800 000	42 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 366	1 095	943	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	91,1	88,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 507	10 507	10 564	10 677
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 507	10 507	10 564	10 677
Sparande / kvm totalyta, kr	122	54	-41	213
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	46	41	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	102	108	80	79
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	48	59	61
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	203	180	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	4,66	4,47	1,52
Räntekänslighet (%)	7,67	9,56	11,20	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen, som bildades 2015, redovisar ett negativt resultat vilket i huvudsak förklaras av att avskrivningarna överstiger föreningens löpande sparande. Avskrivningarna är av bokföringsmässig karaktär och påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen är medveten om att det långsiktiga sparandet behöver stärkas för att bättre motsvara det behov som framgår av föreningens underhållsplan. Arbete pågår därför med att successivt anpassa avgiftsnivåer och/eller kostnadsstruktur för att säkerställa ett hållbart sparande över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	57 830 000	-	-	57 830 000
Fond, yttre underhåll	718 300	-21 730	98 000	794 570
Balanserat resultat	-6 309 504	-623 467	-98 000	-7 030 971
Årets resultat	-645 197	645 197	-544 486	-544 486
Eget kapital	51 593 599	0	-544 486	51 049 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 932 971
Årets resultat	-544 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 000
Totalt	-7 575 457

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 613
Balanseras i ny räkning	-7 553 844

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 943 638	2 354 646
Övriga rörelseintäkter	3	5 128	0
Summa rörelseintäkter		2 948 766	2 354 646
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 490 481	-1 096 397
Övriga externa kostnader	9	-569 973	-116 365
Personalkostnader	10	-75 783	-58 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 024	-762 024
Summa rörelsekostnader		-2 898 260	-2 032 786
RÖRELSERESULTAT		50 505	321 860
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 371	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-596 363	-967 105
Summa finansiella poster		-594 992	-967 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-544 487	-645 197
ÅRETS RESULTAT		-544 487	-645 197

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	71 759 753	72 521 777
Summa materiella anläggningstillgångar		71 759 753	72 521 777
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 759 753	72 521 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 434	39 900
Övriga fordringar	13	431 803	320 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 254	64 487
Summa kortfristiga fordringar		573 491	424 671
Kassa och bank			
Kassa och bank		82	0
Summa kassa och bank		82	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		573 573	424 671
SUMMA TILLGÅNGAR		72 333 326	72 946 448

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 830 000	57 830 000
Fond för yttre underhåll		794 570	718 300
Summa bundet eget kapital		58 624 570	58 548 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 030 971	-6 309 504
Årets resultat		-544 487	-645 197
Summa fritt eget kapital		-7 575 457	-6 954 701
SUMMA EGET KAPITAL		51 049 113	51 593 599
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		710	0
Summa långfristiga skulder		710	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 593 083	20 593 083
Leverantörsskulder		27 849	30 745
Övriga kortfristiga skulder		24 376	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	638 196	729 021
Summa kortfristiga skulder		21 283 504	21 352 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 333 326	72 946 448

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	50 505	321 860
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	762 024	762 024
	812 529	1 083 884
Erhållen ränta	1 371	48
Erlagd ränta	-644 346	-918 993
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169 554	164 939
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 492	-91 121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 362	258 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 700	332 405
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-112 214
Depositioner	710	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	710	-112 214
ÅRETS KASSAFLÖDE	111 410	220 191
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	320 334	100 143
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	431 744	320 334

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valsta Torg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 465 904	1 933 176
Hysesintäkter garage	129 076	145 118
Hysesintäkter p-plats	0	-650
Bredband	117 936	117 936
Varmvatten	94 752	94 752
Pantsättningsavgift	0	1 146
Överlåtelseavgift	2 940	2 866
Administrativ avgift	2 352	784
Andrahandsuthyrning	77 902	59 518
Vidarefakturerade kostnader	52 774	0
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	2 943 638	2 354 646

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 128	0
Summa	5 128	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	42 227	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	608	0
Städning enligt avtal	52 633	45 418
Städning utöver avtal	6 035	0
Besiktningar	0	4 223
Hissbesiktning	4 389	4 249
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	15 750	0
Brandskydd	6 504	0
Gemensamma utrymmen	198 612	286 835
Garage/parkering	145 745	0
Serviceavtal	103 317	98 111
Mattvätt/Hyrmattor	2 904	3 955
Förbrukningsmaterial	1 344	0
Summa	580 067	442 790

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 942	0
Tvättstuga	62 586	35 159
Dörrar och lås/porttele	65 623	2 424
Övriga gemensamma utrymmen	6 250	0
VVS	8 838	0
Ventilation	18 953	0
Elinstallationer	9 084	0
Hissar	48 528	27 546
Tak	13 625	0
Balkonger/altaner	0	4 750
Vattenskada	42 239	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 613
Summa	284 668	75 492

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	21 730
Hiss	14 988	0
Tak	6 625	0
Summa	21 613	21 730

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	87 477	90 900
Uppvärmning	200 000	212 617
Vatten	100 000	94 226
Sophämtning/renhållning	42 000	0
Summa	429 477	397 743

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 284	47 244
Kabel-TV	40 486	111 397
Bredband	82 886	0
Summa	174 656	158 641

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	739
Tele- och datakommunikation	9 528	1 538
Juridiska åtgärder	24 375	0
Inkassokostnader	2 365	2 723
Befarade förluster	75 430	0
Revisionsarvoden extern revisor	54 680	35 000
Styrelseomkostnader	600	0
Föreningskostnader	1 288	1 280
Förvaltningsarvode enl avtal	61 384	58 896
Överlåtelsekostnad	4 116	4 011
Pantsättningskostnad	0	1 720
Administration	4 313	3 483
Konsultkostnader	331 405	6 875
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Föreningsavgifter	0	100
Summa	569 973	116 365

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	43 000
Arbetsgivaravgifter	16 983	15 000
Summa	75 783	58 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	596 341	962 509
Dröjsmålsränta	10	4 288
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	308
Summa	596 363	967 105

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79 380 000	79 380 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	79 380 000	79 380 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 858 223	-6 096 199
Årets avskrivning	-762 024	-762 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 620 247	-6 858 223
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	71 759 753	72 521 777
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 177 500</i>	<i>3 177 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	7 800 000
Summa	43 200 000	42 800 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	141	-50
Transaktionskonto	430 375	283 286
Borgo räntekonto	1 287	37 048
Summa	431 803	320 284

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	65 507	53 720
Förutbet fast skötsel	13 336	0
Förutbet kabel-TV	3 418	3 375
Förutbet bredband	6 993	6 906
Upplupna intäkter	0	486
Summa	89 254	64 487

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	Löst	-		10 185 133
Danske Bank	Löst	-		5 347 950
Danske Bank	Löst	-		5 060 000
Danske Bank	Rörligt	2,95 %	10 593 083	
Danske Bank	Rörligt	2,80 %	10 000 000	
Summa			20 593 083	20 593 083
Varav kortfristig del			20 593 083	20 593 083

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 593 083 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	337 629	22 648
Uppl kostnad Städning entrepr	0	3 827
Uppl kostn el	6 607	7 653
Uppl kostnad Värme	0	212 617
Uppl kostnad Extern revisor	42 875	42 875
Uppl kostn räntor	1 646	49 629
Uppl kostn vatten	0	94 226
Uppl kostnad arvoden	4 810	43 000
Uppl lagstadgade soc avg	0	15 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 511	0
Förutbet hyror/avgifter	243 118	237 546
Summa	638 196	729 021

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

21 600 000

2024-12-31

21 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Efter verksamhetsåret har löpande underhåll fortsatt att utföras.
- Polering av golvet i entrén samt på våningsplanen har polerats.
- OVK-besiktningen som startade under 2025, kommer slutföras under 2026.
- Styrelsen har installerat ett nytt passagesystem tillsammans med Väsby Lås & Larm AB.
- Styrelsen nya hemsida kommer publiceras under maj 2026.
- SBC har skickat en fordringsanmälan till dödsboets boutredningsman. Om de obetalda avgifterna inte betalas kommer föreningen gå vidare med en tvångsförsäljning.
- Föreningens nya 50-åriga underhållsplan färdigställdes och sattes i drift 2026-04-08.
- Nytt avtal med Tele2 upphandlades och startar 2026-07-01.
- 2026-03-31 omförhandlades föreningens bundna lån om 10 Mkr med en tidigare ränta om 2,80%.
- Omförhandlingen resulterade till ett rörligt STIBOR 3MÅN-lån med en basränta om 2,09% + marginalränta om 0,53%, till en total rörlig för dagen ränta om 2,62%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-09.

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

Ellinor Westin
Ordförande

Niclas Möllberg
Styrelseledamot

Qais Eqbal
Styrelseledamot

Rasim Mesanovic
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 11:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 14:52

DOCUMENT ID:

BkOzbUkJfx

ENVELOPE ID:

rkOfZLykMe-BkOzbUkJfx

DOCUMENT NAME:

Brf Valsta Torg, 769629-5927 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e57f8beda467eddc33ed5ec79496006c319ce88ce74c9c793d520e421b29eca99b149eff2a03448d551f46f58e988c9d0a1037fae4da5b0c8167f65085596383

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RASIM MESANOVIC rasim.mesanovic@icloud.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 14:55 11.05.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.170
2. ELLINOR DENISE WESTIN ellinor@brfvalstatorg.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:52 11.05.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.175.81
3. NICLAS MÖLLBERG niclas@brfvalstatorg.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:27 12.05.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.176.167
4. QAIS EQBAL qais.eqbal@gmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2026 11:27 14.05.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.199.168
5. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 11:52 17.05.2026 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valsta Torg
Org.nr. 769629-5927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valsta Torg för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valsta Torg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt lag om Ekonomiska föreningar ska årsstämma hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman för 2024 hölls 2025-08-31.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2026 11:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 14:52

DOCUMENT ID:

r1lOf-UkkMx

ENVELOPE ID:

B1xOMZL1yzx-r1lOf-UkkMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för Brf Valsta Torg för 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

a0100be5580133d73bc320b1325eca0039394dbb5b08d
ee74aa011d166080dc5ed2013f0306b8f1b294ae8f04be
3581852390c59c6576ca0f1a9b950b3dfaf76

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	17.05.2026 11:52	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	17.05.2026 11:51	Low	IP: 89.255.230.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed