



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Vallaviken



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallaviken med säte i Växjö org.nr. 769630-2640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Vallen Norra 2  |               | 2017                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                 | lokaler (hyresrätt)                   | 19                       |
| 55                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4 018                    |
| 54                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 110 objekt |                                       | 4 037                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 23 st 2 rok, 24 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn                | Roll       | Fr.o.m.    |
|---------------------|------------|------------|
| Rositha Randver     | Ordförande | 2018-07-09 |
| Ola Falk            | Ledamot    | 2023-07-25 |
| Mathias Henningsson | Ledamot    | 2022-05-31 |
| Mikael Stenby       | Suppleant  | 2023-07-25 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mathias Henningsson samt suppleant Mikael Stenby.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Patrik Hansén från Access Revision AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Åsa Wikingsson (sammankallande) och Magnus Svensson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-06-25.

Styrelsen ser över avtalet med Trygg-Hansa och har begärt in offerter från andra försäkringsbolag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|
| 2020  | OVK besiktning                                                          |
| 2024  | Filterbyte i samtliga lägenheter                                        |
| 2022  | IMD för varmvattenförbrukning                                           |
| 2022  | 5-årsbesiktning är genomförd                                            |
| 2023  | Installation av laddenheter på 20 p-platser                             |
| 2023  | Stensättning                                                            |
| 2024  | Tvättning av fasader samt inoljning av bärande träpelare till balkonger |
| 2025  | Filterbyte i samtliga lägenheter                                        |
| 2025  | OVK-besiktning                                                          |

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

Åtgärder enligt föreningens underhållsplan

På hösten hade vi en gemensamhetsdag med kaffe och fika. Här planterades nya buskar utmed Söderleden. Städning av miljörum, förråd, övernattningslägenheten. Inoljning av bänkar och bord på innegården.

## Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 127    | 135    | 210    | 235    | 280    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 13 858 | 13 932 | 14 129 | 14 203 | 14 646 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 13 924 | 13 998 | 14 195 | 14 270 | 14 716 |
| Räntekänslighet, %                     | 17     | 18     | 20     | 21     | 21     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 123    | 115    | 97     | 93     | 94     |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 831    | 765    | 719    | 697    | 697    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 90     | 89     | 89     | 95     | 88     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 921    | 856    | 803    | 726    | 777    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 716  | 3 457  | 3 227  | 2 932  | 3 138  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -734   | -1 095 | -404   | -216   | -94    |
| Soliditet, %                           | 62     | 62     | 62     | 62     | 62     |

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 510 897 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 95 894 000                 | 0                                                                      | 0                         | 95 894 000                 |
| Underhållsfond, kr                    | 1 780 300                  | 0                                                                      | 125 379                   | 1 905 679                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>97 674 300</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>125 379</b>            | <b>97 799 679</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 549 224                 | -1 095 146                                                             | -125 379                  | -3 769 749                 |
| Årets resultat, kr                    | -1 095 146                 | 1 095 146                                                              | -733 910                  | -733 910                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 644 370</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-859 289</b>           | <b>-4 503 659</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>94 029 930</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-733 910</b>           | <b>93 296 020</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 393 621 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 769 749        |
| Årets resultat, kr                                  | -733 910          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-4 503 659</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr | -189 000          |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>  | <b>-4 692 659</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                    |       | 2025-01-01<br>2025-12-31    | 2024-01-01<br>2024-12-31    |
|----------------------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |       |                             |                             |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 3 716 521                   | 3 457 202                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>             |       | <strong>3 716 521</strong>  | <strong>3 457 202</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                  |       |                             |                             |
| Driftskostnader                                    | Not 3 | -1 158 201                  | -1 377 805                  |
| Övriga externa kostnader                           | Not 4 | -192 766                    | -185 936                    |
| Personalkostnader                                  | Not 5 | -76 454                     | -70 661                     |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  | Not 6 | -1 245 789                  | -1 245 789                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>            |       | <strong>-2 673 209</strong> | <strong>-2 880 190</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |       | <strong>1 043 312</strong>  | <strong>577 011</strong>    |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                |       |                             |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster           |       | 7 845                       | 16 002                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -1 785 067                  | -1 688 159                  |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>          |       | <strong>-1 777 222</strong> | <strong>-1 672 157</strong> |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |       | <strong>-733 910</strong>   | <strong>-1 095 146</strong> |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |       | <strong>-733 910</strong>   | <strong>-1 095 146</strong> |



BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 147 733 429 | 148 979 218 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 147 733 429 | 148 979 218 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 147 733 429 | 148 979 218 |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kundfordringar                               |        | 14 220      | 0           |
| Övriga fordringar                            | Not 8  | 1 218 547   | 2 108 839   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9  | 81 654      | 74 134      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 314 421   | 2 182 973   |
| Kortfristiga placeringar                     |        |             |             |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 10 | 1 000 000   | 0           |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 1 000 000   | 0           |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 2 314 421   | 2 182 973   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 150 047 850 | 151 162 191 |



BALANSRÄKNING

|                                              | 2025-12-31       | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|------------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                  |             |
| Eget kapital                                 |                  |             |
| Bundet eget kapital                          |                  |             |
| Medlemsinsatser                              | 95 894 000       | 95 894 000  |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 905 679        | 1 780 300   |
| Summa bundet eget kapital                    | 97 799 679       | 97 674 300  |
| Ansamlad förlust                             |                  |             |
| Balanserat resultat                          | -3 769 749       | -2 549 224  |
| Årets resultat                               | -733 910         | -1 095 146  |
| Summa ansamlad förlust                       | -4 503 659       | -3 644 370  |
| Summa eget kapital                           | 93 296 020       | 94 029 930  |
| Skulder                                      |                  |             |
| Långfristiga skulder                         |                  |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 1138 670 450 | 42 346 375  |
| Summa långfristiga skulder                   | 38 670 450       | 42 346 375  |
| Kortfristiga skulder                         |                  |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 1117 274 300 | 13 898 375  |
| Leverantörsskulder                           | 103 589          | 264 769     |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 1220 654     | 9 747       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13682 837    | 612 995     |
| Summa kortfristiga skulder                   | 18 081 380       | 14 785 886  |
| Summa skulder                                | 56 751 830       | 57 132 261  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               | 150 047 850      | 151 162 191 |



# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31  | 2024-01-01<br>2024-12-31  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                             | 1 043 312                 | 577 011                   |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                               | 1 245 789                 | 1 245 789                 |
|                                                                                             | 2 289 101                 | 1 822 800                 |
| Erhållen ränta                                                                              | 1 840                     | 16 002                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -1 780 044                | -1 613 598                |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 510 897                   | 225 204                   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                           |                           |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -6 112                    | 106 265                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -85 454                   | 63 285                    |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>419 331</strong>  | <strong>394 755</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                           |                           |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -300 000                  | -792 500                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-300 000</strong> | <strong>-792 500</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>119 331</strong>  | <strong>-397 745</strong> |
| Likvida medel vid årets början                                                              | 2 095 701                 | 2 493 447                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                | 2 215 032                 | 2 095 701                 |
|                                                                                             | <strong>119 331</strong>  | <strong>-397 745</strong> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



# NOTER

## Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

### Avskrivningsperioder

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

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år     |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år       |

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråk tagande 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 |

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------|--------------------------|
|--------------------------|--------------------------|

**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                       | 3 300 372        | 3 000 288        |
| Årsavgift vatten                           | 40 266           | 72 507           |
| Hysesintäkt lokaler                        | 15 200           | 14 760           |
| Hysesintäkt garage och bilplatser          | 241 250          | 275 374          |
| Hysesintäkt övrigt                         | 42 155           | 56 563           |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                | 8 258            | 2 868            |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter | 23 777           | 7 689            |
| Övriga primära intäkter och ersättningar   | 45 243           | 27 153           |
|                                            | <b>3 716 521</b> | <b>3 457 202</b> |

I Årsavgift ingår el, värme och kallvatten. Varmvatten debiteras efter förbrukning.

**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Reparationer                     | -165 709          | -44 158           |
| El                               | -104 005          | -93 870           |
| Uppvärmning                      | -253 625          | -246 481          |
| Vatten                           | -139 035          | -123 655          |
| Renhållning                      | -175 979          | -159 419          |
| TV, bredband, iptelefoni         | -4 425            | -4 801            |
| Obligatoriska besiktningar       | -21 255           | 0                 |
| Hissar serviceavtal & besiktning | -19 269           | -15 325           |
| Förvaltningskostnader            | -190 789          | -210 505          |
| Försäkringar                     | -78 024           | -80 877           |
| Periodiskt underhåll             | 0                 | -393 621          |
| Övriga driftskostnader           | -6 087            | -5 095            |
|                                  | <b>-1 158 201</b> | <b>-1 377 805</b> |

**Specifikation till periodiskt underhåll**

|                                      |          |                 |
|--------------------------------------|----------|-----------------|
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | 0        | -36 633         |
| Underhåll huskropp utvändigt         | 0        | -356 988        |
|                                      | <b>0</b> | <b>-393 621</b> |

**Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

|                                               |                 |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Externt revisionsarvode                       | -10 398         | -9 725          |
| Övriga förvaltningskostnader                  | -138 209        | -144 659        |
| Kostnader andrahandsupplåtelser               | -580            | 0               |
| Kostnader överlåtelse och panter              | -24 320         | -7 161          |
| Föreningsverksamhet                           | -4 267          | -6 096          |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -1 584          | -1 678          |
| Förbrukningsinventarier                       | -2 495          | -8 842          |
| Stämma och styrelse                           | -6 879          | -3 615          |
| Arrende, hyra, leasing                        | -4 035          | -4 160          |
|                                               | <b>-192 766</b> | <b>-185 936</b> |

**Not 5 PERSONALKOSTNADER**

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Medelantal anställda  | <1             | <1             |
| Arvode till styrelsen | -58 175        | -55 300        |
| Sociala avgifter      | -18 279        | -15 361        |
|                       | <b>-76 454</b> | <b>-70 661</b> |

**Not 6 AVSKRIVNINGAR**

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader        | -1 214 442        | -1 214 442        |
| Markanläggningar | -31 347           | -31 347           |
|                  | <b>-1 245 789</b> | <b>-1 245 789</b> |

2025-12-31 2024-12-31

## Not 7 BYGGNADER OCH MARK

## Ackumulerade anskaffningsvärden

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 144 568 639        | 144 568 639        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 12 710 901         | 12 710 901         |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar     | 313 466            | 313 466            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>157 593 006</b> | <b>157 593 006</b> |

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -8 551 094        | -7 336 652        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -1 214 442        | -1 214 442        |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                | -62 694           | -31 347           |
| Årets avskrivningar markanläggningar                   | -31 347           | -31 347           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-9 859 577</b> | <b>-8 613 788</b> |

## Utgående redovisat värde

147 733 429 148 979 218

|                                    |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Redovisade värden byggnader        | 134 803 103 | 136 017 545 |
| Redovisade värden mark             | 12 710 901  | 12 710 901  |
| Redovisade värden markanläggningar | 219 425     | 250 772     |

Fastighetsbeteckning: Vallen Norra 2

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 2017    | 83 000 000        | 16 800 000        | 99 800 000        | 93 600 000        |
|                   |         | <b>83 000 000</b> | <b>16 800 000</b> | <b>99 800 000</b> | <b>93 600 000</b> |

## Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 61 556 000        | 61 556 000        |
| varav i eget förvar             | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>61 556 000</b> | <b>61 556 000</b> |

## Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| Avräkning HSB | 1 215 032        | 2 095 701        |
| Skattekonto   | 3 515            | 13 138           |
|               | <b>1 218 547</b> | <b>2 108 839</b> |

## Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalad försäkring                             | 58 954        | 57 523        |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband                  | 914           | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                              | 6 006         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 780        | 16 611        |
|                                                     | <b>81 654</b> | <b>74 134</b> |

## Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |          |
|---------------------|-----------|------------|------------------|----------|
| Placering HSB 6 mån | 2,35%     | 2026-03-30 | 1 000 000        | 0        |
|                     |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>0</b> |

2025-12-31      2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB ( SCBC )                                                            | 4,38%     | 2026-09-15 | 17 169 300        | 195 000                 |
| Swedbank Hypotek AB                                                      | 2,79%     | 2029-10-25 | 13 598 375        | 37 500                  |
| Swedbank Hypotek AB                                                      | 3,94%     | 2027-10-25 | 13 598 375        | 37 500                  |
| Swedbank Hypotek AB                                                      | 2,76%     | 2028-10-25 | 11 578 700        | 30 000                  |
|                                                                          |           |            | <b>55 944 750</b> | <b>300 000</b>          |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |                   | <b>38 670 450</b>       |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |                   | 105 000                 |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |                   | 17 169 300              |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |                   | <b>17 274 300</b>       |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |                   | 3,55%                   |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |                   | 1 200 000               |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |                   | 54 444 750              |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |                   | Nej                     |

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Mervärdeskatt               | 8 676         | 9 747        |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 978        | 0            |
|                             | <b>20 654</b> | <b>9 747</b> |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 34 300         | 33 425         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 10 777         | 10 502         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 54 459         | 47 757         |
| Upplupna räntekostnader                             | 218 211        | 213 188        |
| Upplupen revision                                   | 10 460         | 9 750          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 310 750        | 291 959        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 43 880         | 6 414          |
|                                                     | <b>682 837</b> | <b>612 995</b> |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-31  
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....  
Rositha Randver

.....  
Ola Falk

.....  
Mathias Henningsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén  
Revisor vald av föreningsstämman



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vallaviken  
Org.nr. 769630-2640

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallaviken för år 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallaviken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vallaviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574210793**

**Rositha Randver**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:33:06



**Ola Falk**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:27:19



**Mathias Henningsson**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 15:14:49



**Patrik Hansén**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:53:14



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Vallaviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574417042**

**Patrik Hansén**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 07:53:28



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.