

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Vallvägen

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vallvägen, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 december 2023.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Jakobsberg 11:12 i Järfälla kommun den 18 september 1998.

Föreningens fastighet består av 16 parhus och 12 grändhus med totalt 44 bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 16 st | 2-3 rum och kök |
| 8 st  | 3-4 rum och kök |
| 8 st  | 4 rum och kök   |
| 12 st | 5 rum och kök   |

Den totala boytan är 3 384 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för 2024 uppgår till 9 525 kr för varje bostadsbyggnad/småhus eller motsvarande 0,75% av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden/småhus om det ger lägre värde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 95 796 000 kr, varav byggnadsvärde 36 008 000 kr och markvärde 59 788 000 kr. Värdeår är 1999.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om uppdatering av underhållsplan med Fastum Teknik AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 augusti 1998.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 737 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande det som är noterat i den gällande underhållsplanen för föreningens hus. Förslag på avsättning är minst 600 000 kr.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2024 haft följande sammansättning:

|           |                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| Ledamöter | Curt Fransson<br>Fanny Dahlgren<br>Februniye Boyaci |
|-----------|-----------------------------------------------------|

|           |              |
|-----------|--------------|
| Suppleant | Alf Önnestam |
|-----------|--------------|

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Suppleant  
Erik Davidsson

#### Valberedning

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Åke Hammarblom | Sammanställande |
| Jan Nettelbjer |                 |

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen beslutar att avgiften måste höjas med 10 %.

Föreningen byter ut totalt 5 st. värmepumpar.

Ett av föreningens lån blir omsatt.

Underhållsservice på värmepumparna äldre än 3 år blir utförd.

Underhållsbesiktning utförs av området utförare är Fastum.

Träfasaden ovanför carporten blir utbytt på en adress i föreningen.

Fastighetsförsäkring tecknas med Trygg-Hansa för år 2024.

Sanden i sandlådan byts ut mot ny.

Föreningen tecknar nytt avtal med Nomor som bytt namn till Rentokil. Nytt 1-årigt elavtal tecknas med Vattenfall för föreningens del av förbrukningen.

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (63) medlemmar. Under året har 6 (5) medlemmar tillträtt samt 7 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 4(4) stycken överlåtelser skett till ett snittpris på 43 521 (42 016) kr/kvm. Ingen medlem har hyrt ut sin lägenhet i andrahand.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                       | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 493       | 2 266       | 2 266       | 2 266       |
| Resultat efter finansiella poster                  | -303        | 9           | 30          | 258         |
| Soliditet (%)                                      | 52          | 51          | 50          | 49          |
| Årsavgift per kvm(kr/kvm)                          | 737         | 670         | 670         | 670         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                     | 6 008       | 6 106       | 6 543       | 6 685       |
| Skuldsättning per kvm/bostadsrätt (kr/kvm)         | 6 008       | 6 106       | 6 543       | 6 685       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                          | 224         | 274         | 340         | 315         |
| Räntekänslighet (%)                                | 8           | 9           | 10          | 10          |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                     | 96          | 72          | 56          | 54          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 98          | 100         | 96          | 99          |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Lån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Föreningen har en gemensam yta om ca 4 kvm och den betalar föreningen elen för samt belysning på föreningens gator. All annan uppvärmning, varmvatten, belysning etc. står medlemmarna för i sina bostäder.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Upplåtelse<br>avgift | Yttre rep<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 14 700 000            | 4 900 000            | 2 022 389         | 1 449 841              | 9 417             | 23 081 647 |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       |                      | 220 633           | -211 216               | -9 417            | 0          |
| Årets resultat                                |                       |                      |                   |                        | -303 470          | -303 470   |
|                                               | 14 700 000            | 4 900 000            | 2 243 022         | 1 238 625              | -303 470          | 22 778 177 |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 1 238 625      |
| årets förlust    | -303 470       |
|                  | <b>935 155</b> |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| disponeras så att           |                |
| till yttre fond reserveras  | 600 000        |
| ur yttre fonden ianspråktas | -525 457       |
| i ny räkning överföres      | 860 612        |
|                             | <b>935 155</b> |

### **Upplysning vid förlust**

Föreningen har haft lite mer underhållskostnader under år 2024 än vanligt och därför det negativa resultatet. Det kommer inte att vara bestående utan styrelsen räknar med ett positivt resultat redan till år 2025.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 2 493 003                 | 2 266 366                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 56 551                    | 120                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>2 549 554</b>          | <b>2 266 486</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -1 140 937                | -930 595                  |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -561 522                  | -546 622                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -70 479                   | -70 803                   |
| Avskrivningar                                    |          | -536 051                  | -538 207                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-2 308 989</b>         | <b>-2 086 227</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>240 565</b>            | <b>180 259</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 120 737                   | 109 844                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -664 772                  | -280 686                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-544 035</b>           | <b>-170 842</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-303 470</b>           | <b>9 417</b>              |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-303 470</b>           | <b>9 417</b>              |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

6

40 368 849

40 907 056

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**40 368 849**

**40 907 056**

**Summa anläggningstillgångar**

**40 368 849**

**40 907 056**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 000

0

Övriga fordringar

7

641 732

976 102

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

196 967

212 712

**Summa kortfristiga fordringar**

**840 699**

**1 188 814**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 950 882

3 000 607

**Summa kassa och bank**

**2 950 882**

**3 000 607**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 791 581**

**4 189 421**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 160 430**

**45 096 477**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 19 600 000        | 19 600 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 2 243 022         | 2 022 389         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>21 843 022</b> | <b>21 622 389</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | 1 238 625         | 1 449 841         |
| Årets resultat                  | -303 470          | 9 417             |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>935 155</b>    | <b>1 459 258</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>22 778 177</b> | <b>23 081 647</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |   |                  |                   |
|-----------------------------------|---|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 9 | 8 000 000        | 12 002 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>8 000 000</b> | <b>12 002 500</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9  | 12 332 500        | 8 660 000         |
| Leverantörsskulder                           |    | 208 925           | 167 144           |
| Skatteskulder                                |    | 355 696           | 799 084           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 485 132           | 386 102           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>13 382 253</b> | <b>10 012 330</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 160 430

45 096 477

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -303 470        | 9 417          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 536 051         | 538 207        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | -443 388        | 33 572         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-210 807</b> | <b>581 196</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                  |                   |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar  | -2 000           | 0                 |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | 417 804          | -103 692          |
| Förändring av leverantörsskulder                | 42 825           | 41 318            |
| Förändring av kortfristiga skulder              | 3 770 486        | -4 810 437        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>4 018 308</b> | <b>-4 291 615</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |                   |                  |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Förändring av långfristiga skulder               | -4 002 500        | 3 502 500        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-4 002 500</b> | <b>3 502 500</b> |

|                         |               |                 |
|-------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>15 808</b> | <b>-789 115</b> |
|-------------------------|---------------|-----------------|

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 3 569 464        | 4 358 579        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>3 585 272</b> | <b>3 569 464</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Byggnader | 80 år |
|-----------|-------|

### Not 2 Nettoomsättning

|             | 2024             | 2023             |
|-------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 493 004        | 2 266 365        |
|             | <b>2 493 004</b> | <b>2 266 365</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2024             | 2023           |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Kostnader i samband med städdagar | 520              | 828            |
| Snöröjning/sandning               | 31 901           | 57 069         |
| Serviceavtal                      | 3 443            | 0              |
| Besiktningsskostnader             | 4 234            | 0              |
| Radonmätning                      | 0                | 27 956         |
| Reparationer                      | 36 941           | 57 652         |
| Trädgård och utemiljö             | 7 500            | 0              |
| Planerat underhåll                | 525 457          | 379 367        |
| El                                | 15 952           | 11 980         |
| Vatten och avlopp                 | 308 981          | 231 084        |
| Försäkringskostnader              | 145 976          | 104 510        |
| Kabel-TV                          | 55 760           | 51 138         |
| Övriga hyror                      | 2 900            | 7 600          |
| Förbrukningsinventarier           | 0                | 1 111          |
| Förbrukningsmaterial              | 1 372            | 300            |
|                                   | <b>1 140 937</b> | <b>930 595</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsavgift              | 421 256        | 408 628        |
| Hemsida                       | 2 491          | 908            |
| Porto                         | 4 124          | 3 093          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 508            | 651            |
| Revisionsarvode               | 26 000         | 23 250         |
| Ekonomisk förvaltning         | 70 000         | 70 876         |
| Bankkostnader                 | 3 296          | 2 010          |
| Juridisk konsultation         | 0              | 14 225         |
| Underhållsplan                | 12 673         | 9 868          |
| Digital stämma                | 869            | 3 607          |
| Övriga poster                 | 20 306         | 9 506          |
|                               | <b>561 523</b> | <b>546 622</b> |

#### Not 5 Personalkostnader

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode      | 55 000        | 52 034        |
| Arvode valberedning | 4 000         | 3 600         |
| Sociala avgifter    | 11 479        | 15 169        |
|                     | <b>70 479</b> | <b>70 803</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 43 000 000        | 43 000 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>43 000 000</b> | <b>43 000 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -9 092 944        | -8 554 737        |
| Årets avskrivningar                             | -538 207          | -538 207          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 631 151</b> | <b>-9 092 944</b> |
| Redovisat värde mark                            | 7 000 000         | 7 000 000         |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>7 000 000</b>  | <b>7 000 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40 368 849</b> | <b>40 907 056</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 36 008 000        | 35 728 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 59 788 000        | 47 124 000        |
|                                                 | <b>95 796 000</b> | <b>82 852 000</b> |

### Not 7 Övriga fordringar

|                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 5 186          | 401 447        |
| Avräkningskonto förvaltare | 636 546        | 568 857        |
| Återbetalning av faktura   | 0              | 5 798          |
|                            | <b>641 732</b> | <b>976 102</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Tele2                    | 13 497         | 13 431         |
| Fastum AB                | 18 316         | 19 230         |
| Trygg-Hansa Försäkringar | 145 976        | 145 976        |
| Hemsida                  | 1 965          | 0              |
| Nomor                    | 17 213         | 0              |
|                          | <b>196 967</b> | <b>178 637</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 2,52           | 2027-09-24                | 8 170 000                | 8 340 000                |
| Swedbank                             | 4,23           | 2025-11-25                | 5 430 000                | 5 590 000                |
| Swedbank                             | 4,65           | 2025-11-25                | 6 732 500                | 6 732 500                |
|                                      |                |                           | <b>20 332 500</b>        | <b>20 662 500</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 12 332 500               | 8 660 000                |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 98 427         | 116 319        |
| Styrelsearvoden                 | 38 265         | 34 416         |
| Sociala avgifter                | 11 085         | 10 813         |
| Revision                        | 21 000         | 15 000         |
| El                              | 1 600          | 1 468          |
| Värmepanna                      | 126 552        | 0              |
| Snöröjning                      | 16 069         | 20 119         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 132 798        | 187 967        |
| Prelskatt betalas i januari     | 39 336         | 0              |
|                                 | <b>485 132</b> | <b>386 102</b> |

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av avbärräcke vid gästparkeringen.

Målningsunderhåll med olja kommer att utföras på utemöblerna på Vallvägens Innergård.

Byte av två värmepumpar kommer att utföras.

Genomgång och åtgärd av skärmväggar kommer utföras.

Planering av övergång till redovisningmetod K3 kommer utföras.

## Not 12 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 30 600 000        | 30 600 000        |
|                        | <b>30 600 000</b> | <b>30 600 000</b> |

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Curt Fransson

Fanny Dahlgren

Februniye Boyaci

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

Maria Sukhova  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Vallvägen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 12:06:44

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                 |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  CURT FRANSSON (19540426XXXX) Styrelsemedlem    | 2025-04-23 09:53:05 |
|  FANNY DAHLGREN (19791122XXXX) Styrelsemedlem   | 2025-04-23 07:41:40 |
|  MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor           | 2025-04-28 12:06:44 |
|  FEBRUNIYE BOYACI (19660202XXXX) Styrelsemedlem | 2025-04-26 10:30:18 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Vallvägen.pdf (1280629 byte)

5DAAA9AD6A774F27AF016573603E0ADB99B788B0AD9AA4887137A201B54EFD8CBC238388664EB0EA9980  
A515A4FF92ECE13002ED96C23E7558C9D69859CD3D98

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vallvägen, org.nr. 769602-6975

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallvägen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 Vallvägen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

Järfälla

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-28 12:07:15

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-28 12:07:15



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (125674 byte)

7D19565F79D9D4974E0459309BA6C0E097EB9DBE7BA1BA0F9B1E399B8056DD4D14E8B1417BB84C8E52E9  
C721C978A94905C7650EB7BFD15994E5BE646B21004D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera** support