



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 ²
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/m².

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

* 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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 503 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-189 000
Balanseras i ny räkning, kr	-4 692 659

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 716 521	3 457 202
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 716 521	3 457 202
RÖRELSEKOSTNADER			
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
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 673 209	-2 880 190
RÖRELSERESULTAT		1 043 312	577 011
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 845	16 002
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 785 067	-1 688 159
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 777 222	-1 672 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-733 910	-1 095 146
ÅRETS RESULTAT		-733 910	-1 095 146



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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
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
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	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
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	419 331	394 755
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-792 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-792 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	119 331	-397 745
Likvida medel vid årets början	2 095 701	2 493 447
Likvida medel vid årets slut	2 215 032	2 095 701
	119 331	-397 745

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	2024-01-01
2025-12-31	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
	3 716 521	3 457 202

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
	-1 158 201	-1 377 805

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-36 633
Underhåll huskropp utvändigt	0	-356 988
	0	-393 621

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
	-192 766	-185 936

Not 5 PERSONALKOSTNADER

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

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 214 442	-1 214 442
Markanläggningar	-31 347	-31 347
	-1 245 789	-1 245 789

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 593 006	157 593 006

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
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 859 577	-8 613 788

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
		83 000 000	16 800 000	99 800 000	93 600 000

Ställda säkerheter

2025-12-31 2024-12-31

Fastighetsinteckning	61 556 000	61 556 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	61 556 000	61 556 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 215 032	2 095 701
Skattekonto	3 515	13 138
	1 218 547	2 108 839

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
	81 654	74 134

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-30	1 000 000	0
			1 000 000	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års 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
			55 944 750	300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				38 670 450
Nästa års amortering av långfristig skuld				105 000
Lån som ska konverteras inom ett år				17 169 300
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				17 274 300
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
	20 654	9 747

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
	682 837	612 995

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.

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.

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.