



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valsjöskogen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 6:724	2021	Österåker
Berga 6:746	2021	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020-2021

Värdeåret är 2022

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 3 447 kvm. Byggnadernas totalyta är 3447 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Julinder	Ordförande
Marcus Joakim Strand Gardefjord	Styrelseledamot
Teele Kaljas	Styrelseledamot
Terese Jessika Rule	Styrelseledamot

Valberedning

Theodor Dahlgren

Firmateckning

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

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Vatten och avfall	Roslagsvatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån omlagda under juni.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 368 907	2 095 848	824 497	-
Resultat efter fin. poster	-1 698 055	-1 688 792	-640 211	-
Soliditet (%)	74	74	74	56
Yttre fond	575 790	357 790	139 790	-
Taxeringsvärde	87 962 000	76 623 000	73 315 000	20
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	681	602	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	99,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 620	10 680	10 770	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 620	10 680	10 770	-
Sparande per kvm totalyta, kr	55	58	88	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	132	38	65	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	132	38	65	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	3,89	-	-
Räntekänslighet (%)	15,56	17,73	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets förlust följer föreningens ekonomiska plan och beror främst på avskrivningar. Vi behov, på grund av t.ex. ökade räntekostnader eller andra oförväntade kostnader, kommer föreningens ekonomi stärkas genom ökade månadsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	107 085 000	-	-	107 085 000
Fond, yttre underhåll	357 790	-	218 000	575 790
Balanserat resultat	-927 211	-1 688 792	-218 000	-2 834 004
Årets resultat	-1 688 792	1 688 792	-1 698 055	-1 698 055
Eget kapital	104 826 786	0	-1 698 055	103 128 732

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 616 003
Årets resultat	-1 698 055
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-218 000
Totalt	-4 532 058
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-4 532 058

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 368 907	2 095 848
Summa rörelseintäkter		2 368 907	2 095 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-556 951	-265 534
Övriga externa kostnader	6	-112 205	-113 277
Personalkostnader	7	-108 533	-78 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 889 328	-1 889 328
Summa rörelsekostnader		-2 667 017	-2 346 987
RÖRELSERESULTAT		-298 110	-251 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 717	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 402 662	-1 437 654
Summa finansiella poster		-1 399 944	-1 437 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 698 055	-1 688 792
ÅRETS RESULTAT		-1 698 055	-1 688 792

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	139 561 672	141 451 000
Summa materiella anläggningstillgångar		139 561 672	141 451 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		139 561 672	141 451 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 638	8 550
Övriga fordringar	10	447 332	883 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 602	37 384
Summa kortfristiga fordringar		504 572	929 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		184 497	187 062
Summa kassa och bank		184 497	187 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		689 069	1 116 323
SUMMA TILLGÅNGAR		140 250 741	142 567 323

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 085 000	107 085 000
Fond för yttre underhåll		575 790	357 790
Summa bundet eget kapital		107 660 790	107 442 790
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 834 004	-927 211
Årets resultat		-1 698 055	-1 688 792
Summa ansamlad förlust		-4 532 058	-2 616 004
SUMMA EGET KAPITAL		103 128 732	104 826 786
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	10 764 158	25 634 988
Summa långfristiga skulder		10 764 158	25 634 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	25 841 660	11 177 502
Leverantörsskulder		1 818	84 148
Skatteskulder		0	222 700
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	514 374	621 199
Summa kortfristiga skulder		26 357 851	12 105 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 250 741	142 567 323

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-298 110	-251 138
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 889 328	1 889 328
	1 591 218	1 638 190
Erhållen ränta	2 717	0
Erlagd ränta	-1 539 662	-1 297 450
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	54 273	340 740
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 401	231 943
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-274 856	145 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-231 984	718 453
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-206 672	-310 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-206 672	-310 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	-438 656	408 445
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 070 389	661 944
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	631 734	1 070 389

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valsjöskogen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,33 - 4 %
---------	------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 896 708	1 764 348
Hysesintäkter p-plats	11 327	7 754
Vatten	450 821	270 368
Avfallshantering	0	41 293
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	0	51
Pantsättningsavgift	2 292	6 783
Överlåtelseavgift	4 179	5 252
Administrativ avgift	343	0
Vidarefakturerade kostnader	2 997	0
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	2 368 907	2 095 848

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Gårdkostnader	1 274	4 437
Förbrukningsmaterial	0	173
Summa	1 274	4 610

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Vatten	454 270	129 757
Sophämtning/renhållning	43 613	74 268
Summa	497 883	204 024

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	57 794	56 900
Summa	57 794	56 900

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	2 960
Inkassokostnader	2 096	3 219
Revisionsarvoden extern revisor	32 750	30 000
Fritids och trivselkostnader	720	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	56 827	54 530
Överlåtelsekostnad	4 012	9 190
Pantsättningskostnad	5 160	9 456
Administration	4 024	3 923
Bostadsrätterna Sverige	5 020	0
Summa	112 205	113 277

NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	72 300	52 500
Löner till kollektivanst	10 287	7 500
Arbetsgivaravgifter	25 946	18 847
Summa	108 533	78 847

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 392 676	1 437 625
Dröjsmålsränta	781	29
Kostnadsränta skatter och avgifter	9 205	0
Summa	1 402 662	1 437 654

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 285 000	144 285 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 285 000	144 285 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 834 000	-944 672
Årets avskrivning	-1 889 328	-1 889 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 723 328	-2 834 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	139 561 672	141 451 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 240 000</i>	<i>37 240 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 198 000	50 188 000
Taxeringsvärde mark	33 764 000	26 435 000
Summa	87 962 000	76 623 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	95	0
Transaktionskonto	137 519	883 327
Borgo räntekonto	309 717	0
Summa	447 332	883 327

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	5 020
Förutbet försäkr premier	35 602	32 364
Summa	35 602	37 384

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-06-17	3,38 %	10 867 494	10 970 830
Nordea	2025-06-19	3,80 %	10 970 830	10 970 830
Nordea	2025-06-18	4,82 %	14 767 494	14 870 830
Summa			36 605 818	36 812 490
Varav kortfristig del			25 841 660	11 177 502

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 572 458 kr.

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

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	155	0
Uppl kostnad Extern revisor	29 000	25 000
Uppl kostn räntor	251 860	388 860
Uppl kostnad arvoden	57 300	37 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 000	11 780
Förutbet hyror/avgifter	158 059	158 059
Summa	514 374	621 199

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 200 000	37 200 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Österåker

Johan Julinder
Ordförande

Marcus Joakim Strand Gardefjord
Styrelseledamot

Teele Kaljas
Styrelseledamot

Terese Jessika Rule
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 14:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.05.2025 13:27

DOCUMENT ID:

H1MNMvJ5Wxx

ENVELOPE ID:

r1NMvJ5bex-H1MNMvJ5Wxx

DOCUMENT NAME:

Brf Valsjöskogen, 769638-1826 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

SHA-512:

67852b181cb767765aca77663c66e386b3c1966de7efbe
a486f661500da261f6819f8fdf01d64b03d5ee0413f49fa4
0550137889b44bb9dd5417f950af509db3

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TEELE KALJAS teelekaljas@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:49 20.05.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.151.57
2. Terese Jessika Rule terese.lindeberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 13:56 20.05.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.36.225
3. Johan Julinder johan@julinder.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:23 20.05.2025 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.99.47
4. Marcus Joakim Strand Gardefjord marcusgardefjord@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:39 20.05.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.130
5. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 14:44 20.05.2025 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed