

Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 1

Org.nr: 769634-0954

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valsättraviken 1, organisationsnummer 769634-0954, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 2017 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens säte är i Österåkers kommun, Stockholms län.

Föreningen disponerar tomlerna genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är försäkrad i Folksam.

Vägföreningar:

Föreningen förvaltar själv sin väg Lillhagsvägen. Föreningen är också medlem i Rydbo-Saltsjöbads vägförening, som förvaltar Svavelsövägen.

Styrelse

Ordförande	Anders Aldén
Ledamot	Tord Bergman
Ledamot	Zackarias Ekman
Ledamot	Karl Wallin Berg
Ledamot	Marianne Busekist

Styrelseledamöterna valdes på ordinarie föreningsstämma.

Revisor

Auktoriserad revisor	Oscar Landsjö baks & Co AB
----------------------	-------------------------------

Information om fastigheterna

Föreningens adresser:

Lillhagsvägen 1-18.

Fastighetsbeteckningarna: Österåker Svartgarn 2:554, Österåker Svartgarn 2:555, Österåker Svartgarn 2:556, Österåker Svartgarn 2:557 och Österåker Svartgarn 2:563.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	5	215
6 rok	10	1 290
Summa	15	1 505

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under året hållit tio sammanträden.

Löner och ersättningar

Arvode till styrelsen enligt stämmobeslut.

Ekonomi

Föreningen har sina lån i Danske Bank. Se tilläggsupplysningar.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 237 500 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att under tidigare räkenskapsår ha höjt årsavgiften i flera steg har föreningen per januari 2025 sänkt årsavgiften med 7,5 procent.

Föreningen har under året haft minskad ordinarie amortering men har gjort en extra amortering på sina lån med 200.000 kr.

Medlemsinformation

24 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har en överlåtelse skett.
3 medlemmar har utträtt ur föreningen.
1 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 24

15 bostadsrätter

22 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 095	1 026	799	730
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 180	- 211	- 318	- 272
Soliditet, %	81	81	81	80
Balansomslutning, tkr	72 108	72 518	72 900	73 298
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	728	682	529	529
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	728	682	529	
Skuldsättning / kvm	9 139	9 297	9 317	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	9 139	9 297	9 317	
Sparande / kvm	176	156	84	
Räntekänslighet	13	14	18	
Energikostnad / kvm	121	128	79	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	

Inflyttning skedde 2018/2019.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust:

Det negativa resultatet beror på avskrivningar 2025 med 445.356 kr. Årsavgiften har bestämts för att täcka föreningens kostnader, amorteringar och avsättning till fond för yttre underhåll, dvs. inte för att täcka avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 425 000	560 100	- 1 342 310	- 211 235
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		124 900	-124 900	
Balanseras i ny räkning			- 211 235	211 235
Årets resultat				- 179 815
Belopp vid årets utgång	59 425 000	685 000	- 1 678 445	- 179 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 678 445
Årets resultat	- 179 815
Totalt	- 1 858 260

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	125 000
Balanseras i ny räkning	- 1 983 260
Totalt	- 1 858 260

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 095 294	1 026 366
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 095 294	1 026 366
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-354 139	-336 739
Övriga externa kostnader	3	-63 720	-62 731
Personalkostnader	4	-22 500	-22 496
Avskrivningar		-445 356	-445 356
Summa rörelsekostnader		-885 715	-867 322
RÖRELSERESULTAT		209 579	159 044
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 431	-370 289
Summa finansiella poster		-389 394	-370 279
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-179 815	-211 235
RESULTAT FÖRE SKATT		-179 815	-211 235
ÅRETS RESULTAT		-179 815	-211 235

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	71 552 864	71 998 220
Summa materiella anläggningstillgångar		71 552 864	71 998 220
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 552 864	71 998 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 990	7 990
Övriga fordringar		3 850	3 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 995	17 799
Summa kortfristiga fordringar		29 835	29 602
Kassa och bank			
Kassa och bank		525 674	489 791
Summa kassa och bank		525 674	489 791
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 509	519 393
SUMMA TILLGÅNGAR		72 108 373	72 517 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 425 000	59 425 000
Fond för yttre underhåll		685 000	560 100
Summa bundet eget kapital		60 110 000	59 985 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 678 445	-1 342 310
Årets resultat		-179 815	-211 235
Summa fritt eget kapital		-1 858 260	-1 553 545
SUMMA EGET KAPITAL		58 251 740	58 431 555
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 754 250	13 991 750
Leverantörsskulder		3 416	8 752
Övriga skulder		8 000	8 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	90 967	77 556
Summa kortfristiga skulder		13 856 633	14 086 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 108 373	72 517 613

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		209 580	159 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		445 356	445 356
Summa		654 936	604 400
Erhållen ränta		37	10
Erlagd ränta		-389 431	-370 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		265 541	234 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-233	5 735
Ökning av rörelseskulder		8 074	-40 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten		273 382	199 414
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av räntebärande skulder		-237 500	-31 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-237 500	-31 000
Årets kassaflöde		35 882	168 414
Likvida medel vid årets början		489 791	321 377
Likvida medel vid årets slut		525 673	489 791

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1

Not 1. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder	948 300	998 616
Övriga årsavgifter	146 994	27 750
Totalt nettoomsättning	1 095 294	1 026 366

Not 2. Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	2 260	2 683
Vatten och avlopp	180 489	192 632
Sophämtning	43 896	37 021
Snöröjning/sandning	34 888	38 935
Försäkring	31 504	29 651
Försäkringsersättningar	-2 600	0
Vägföreningskostnader	33 150	22 100
Förbrukningsinventarier	0	12 960
Reparation och underhåll	16 251	0
Reparation och underhåll VVS	14 300	0
Reparation gård/trädgård	1	757
Totalt driftkostnader	354 139	336 739

Not 3. Övriga externa kostnader	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter	4 340	4 340
Arvode ekonomisk förvaltning	39 588	37 452
Extra ekonomisk förvaltning	319	1 358
Revisionsarvode	15 469	13 475
Bankkostnader	3 204	3 205
Övriga administrativa kostnader	800	1 600
Föreningsomkostnader	0	941
Övriga kostnader	0	360
Totalt övriga externa kostnader	63 720	62 731

Not 4. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	17 121	17 118
Sociala kostnader	5 379	5 378
Totalt personalkostnader	22 500	22 496

Not 5. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	44 535 000	44 535 000
Anskaffningsvärde mark	29 690 000	29 690 000
Utgående anskaffningsvärden	74 225 000	74 225 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 226 780	- 1 781 424
Årets avskrivningar	- 445 356	- 445 356
Utgående avskrivningar	-2 672 136	-2 226 780
Utgående redovisat värde	71 552 864	71 998 220
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 630 000	20 630 000
Taxeringsvärde mark	17 095 000	17 095 000
	37 725 000	37 725 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Söderberg & Partners	10 669	10 160
Bostadsrätterna	3 910	4 340
FRUBO AB	3 416	3 299
Summa	17 995	17 799

Not 7. Skulder till kreditinstitut	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån 1302-01-68104	2026-03-29	2,649 %	6 877 125	9 847 750
Lån 1302-01-68082	2026-03-29	2,649 %	6 877 125	4 144 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 754 250	13 991 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-13 754 250	-13 991 750
			0	0

Lån med villkorsändringsdag 2026 redovisas enligt god redovisningssed som kortfristig. Föreningen har för avsikt att förlänga eller omförhandla de lån som villkorsändras 2026 hos befintlig eller annan bank.

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbet avgift/hyra	89 148	75 527
Upplupen ränta	1 819	2 030
Summa	90 967	77 557

Not 9. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 800 000	14 800 000
Summa:	14 800 000	14 800 000

Underskrifter

Åkersberga enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-01-02

Anders Aldén

Tord Bergman

Zackarias Ekman

Karl Wallin Berg

Marianne Busekist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

baks & Co AB
Oscar Landsjö
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Valsättraviken 1 - årsredovisning 2025

ID: 5fbdfae0-1ddd-11f1-abd8-fb94c1a7e3f4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-12

Underskrifter

Brf Valsättraviken 1
karl.w.berg@gmail.com
Signerat: 2026-03-12 08:27 BankID Karl Wallin Berg

Brf Valsättraviken 1
marianne@busekist.se
Signerat: 2026-03-12 08:50 BankID Marianne Busekist

Brf Valsättraviken 1
zackarias.ekman@icloud.com
Signerat: 2026-03-20 09:19 BankID ZACKARIAS EKMAN

Brf Valsättraviken 1
tordsbergman@gmail.com
Signerat: 2026-03-12 08:37 BankID Tord Sigurd Bergman

Brf Valsättraviken 1
n.andersalden@outlook.com
Signerat: 2026-03-16 08:17 BankID NILS ANDERS
ALDÉN

baks & Co AB
oscar.landsjo@baks.se
Signerat: 2026-03-20 10:47 BankID Carl Oscar Alexander
Landsjö

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
fcd23767-4761-47bb-a50f-16fceb200e8d.pdf	137.6 kB	77f8 9af9 bcf4 3d7f 325a ed51 1b1c c6ac 7aed 02c2 44f7 5def c366 f591 bf95 ac4c

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-12	07:37	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-12	08:27	Signerat Brf Valsättraviken 1 Genomfört med: BankID av Karl Wallin Berg. IP: 94.191.152.253
2026-03-12	08:37	Signerat Brf Valsättraviken 1 Genomfört med: BankID av Tord Sigurd Bergman. IP: 81.226.158.236
2026-03-12	08:50	Signerat Brf Valsättraviken 1 Genomfört med: BankID av Marianne Busekist. IP: 104.28.31.64
2026-03-16	08:17	Signerat Brf Valsättraviken 1 Genomfört med: BankID av NILS ANDERS ALDÉN. IP: 90.231.165.122

Händelser

2026-03-20	09:19	Signerat Brf Valsättraviken 1 Genomfört med: BankID av ZACKARIAS EKMAN. IP: 90.130.49.230
2026-03-20	10:47	Signerat baks & Co AB Genomfört med: BankID av Carl Oscar Alexander Landsjö. IP: 80.84.38.230



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.22