# Årsredovisning

**för**

# Bostadsrättsföreningen Vallersvik Nr 1

769613-7624

Räkenskapsåret

2025

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallersvik Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2006-01-19.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-07 och nuvarande stadgar 2018-04-05.

Föreningens säte är Kungsbacka.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kungsbacka Frillesås-Rya 1:86, Kungsbacka kommun som byggdes år 2006. På fastigheten finns tolv (12) stycken lägenheter med adress Johan Oscars Väg 5 - 27. Till varje lägenhet finns ett (1) förråd och två (2) parkeringsplatser och en (1) gemensam ekonomibyggnad. Den totala boytan är ca 1.360 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | | |
|---|---|---|
| Åtta (8) stycken | 5 r o k | 124 m2 |
| Fyra (4) stycken | 3 r o k | 92 m2 |

*Samfällighet*

Föreningen betalar en vägavgift till Frillesås Mellersta Samfällighetsförening som bygger på ett andelstal. För år 2023 har föreningen betalat 14.400 kr. Vägföreningen har ansvar för bl.a. Johan Oscars Väg, Klintvägen och Bastevägen. Vägverket ansvar för Göteborgsvägen (gamla E6:an).

*Förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning är tecknad med Tre Händer AB och gäller t.o.m. 2026-12-31.

Avtal om sanering av skadedjur utvändigt finns med Anticimex

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF-skadeförsäkringar.

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

*Fastighetens tekniska status*

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med 167 125 kr i enlighet med framtagen underhållsplan.

*Beskattning*

Fastigheten har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Sedan 2018 erlägges full fastighetsavgift (småhus).

*Styrelsen*

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-06-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

| | |
|---|---|
| Jennie Palm | Ledamot, Ordförande |
| Robin Gustavsson | Ledamot |
| Christina Tavér | Ledamot |

Styrelsen har haft 8 stycken protokollförda styrelsemöten under räkenskapsåret inklusive en ordinarie föreningsstämma.

Föreningens firmatecknare har varit styrelsen eller dess ordinarie ledamöter, två i föreningen.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos IF-skadeförsäkringar. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Revisorer

| | |
|---|---|
| Johanna Svensson | Ordinarie |
| Jonas Einarsson | Suppleant |

## Medlemsinformation

Antal medlemmar uppgår till 17 st (fg år 17 st).

Det har skett 2 st (fg år 0 st) överlåtelser.

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2025** | **2024** | **2023** | **2022** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 022 | 1 004 | 903 | 802 |
| Resultat efter finansiella poster | 39 | -135 | -103 | -885 |
| Soliditet (%) | 58,9 | 58,9 | 59,0 | 59,1 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr) | 751 | 738 | 664 | 590 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 8 283 | 8 315 | 8 346 | 8 378 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,0 | 4,6 | 3,7 | 2,0 |
| Fastighetens belåningsgrad (%) | 42 | 42 | 41 | 41 |
| Energikostnad per kvm boyta (kr) | 54 | 42 | 41 | 64 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 200 | 72 | 96 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 11,6 | 11,9 | 12,6 | 0,0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för innevarande räkenskapsår.

I årsavgifter per kvm boyta ingår inte driftskostnader som debiteras medlemmarna.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 18 890 000 | 167 125 | -2 268 359 | -134 820 | **16 653 946** |
| Avsättning till yttre underhållsfond | | 167 125 | -167 125 | | **0** |
| | | | -134 820 | 134 820 | **0** |
| Årets resultat | | | | 38 845 | **38 845** |
| **Belopp vid årets utgång** | **18 890 000** | **334 250** | **-2 570 304** | **38 845** | **16 692 791** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -2 570 304 |
| årets vinst | 38 845 |
| | **-2 531 459** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| reservering fond för yttre underhåll | 167 125 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| i ny räkning överföres | -2 698 584 |
| | **-2 531 459** |

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

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

# Resultaträkning

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 022 362 | 1 003 624 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **1 022 362** | **1 003 624** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -388 801 | -365 649 |
| Personalkostnader | 4 | -15 770 | -15 770 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6 | -233 333 | -233 333 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-637 904** | **-614 752** |
| **Rörelseresultat** | | **384 458** | **388 872** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 355 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -345 613 | -524 047 |
| **Summa finansiella poster** | | **-345 613** | **-523 692** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **38 845** | **-134 820** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **38 845** | **-134 820** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **38 845** | **-134 820** |

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 6, 7 | 26 996 277 | 27 229 610 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **26 996 277** | **27 229 610** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **26 996 277** | **27 229 610** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Övriga fordringar | | 115 693 | 1 021 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 56 562 | 54 665 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **172 255** | **55 686** |
| ***Kortfristiga placeringar*** | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 8 | 714 530 | 654 530 |
| **Summa kortfristiga placeringar** | | **714 530** | **654 530** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 434 256 | 359 461 |
| **Summa kassa och bank** | | **434 256** | **359 461** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 321 041** | **1 069 677** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **28 317 318** | **28 299 287** |

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

# Balansräkning

| | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 890 000 | 18 890 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 334 250 | 167 125 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **19 224 250** | **19 057 125** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -2 570 304 | -2 268 358 |
| Årets resultat | | 38 845 | -134 820 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-2 531 459** | **-2 403 178** |
| **Summa eget kapital** | | **16 692 791** | **16 653 947** |
| **Långfristiga skulder** | 9, 10 | | |
| **Kortfristiga skulder** | 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7, 11 | 11 264 816 | 11 307 824 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 17 771 |
| Skatteskulder | | 235 188 | 225 744 |
| Övriga skulder | | 2 662 | 2 660 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 121 861 | 91 341 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **11 624 527** | **11 645 340** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **28 317 318** | **28 299 287** |

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 38 845 | -134 820 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 233 333 | 233 333 |
| Betald skatt | | 9 444 | 7 912 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **281 622** | **106 425** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -116 569 | -5 313 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -17 771 | 12 163 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 30 521 | 12 030 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **177 803** | **125 304** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -43 008 | -43 008 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-43 008** | **-43 008** |
| **Årets kassaflöde** | | **134 795** | **82 296** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 1 013 991 | 931 695 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **1 148 786** | **1 013 991** |

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

### Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

### Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

Sparande per kvadratmeter
Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.
(Justerat resultat = Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört underhåll ( i underhållsplan) + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten)

Räntekänslighet
Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 973 126 | 954 038 |
| Årsavgifter vatten | 48 060 | 49 012 |
| Överlåtelseavgifter | 1 176 | 573 |
| | **1 022 362** | **1 003 623** |

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning. Vatten debiteras separat. Medlemmarna har egna abonnemang avseende el och värme.

## Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| El för belysning | 7 231 | 6 377 |
| Vatten och avlopp | 65 948 | 50 087 |
| Städning och renhållning | 19 809 | 17 633 |
| Reparation och underhåll av fastighet | 26 793 | 29 298 |
| Fastighetsavgift | 120 888 | 114 300 |
| Fastighetsförsäkringspremier | 53 488 | 51 464 |
| Övriga fastighetskostnader, samfällighet | 14 400 | 17 227 |
| Datakommunikation | 7 574 | 5 485 |
| Ersättningar till revisor | 18 750 | 18 531 |
| Redovisningstjänster | 51 454 | 52 856 |
| Bankkostnader | 2 466 | 2 390 |
| | **388 801** | **365 648** |

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

## Not 4 Anställda och personalkostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader** | | |
| Styrelsearvoden | 12 000 | 12 000 |
| Sociala kostnader | 3 770 | 3 770 |
| **Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **15 770** | **15 770** |

## Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 595 | 45 595 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **45 595** | **45 595** |
| Ingående avskrivningar | -45 595 | -45 595 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-45 595** | **-45 595** |
| **Utgående redovisat värde** | **0** | **0** |

## Not 6 Byggnader och mark

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 30 021 000 | 30 021 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **30 021 000** | **30 021 000** |
| Ingående avskrivningar | -2 791 390 | -2 558 057 |
| | -233 333 | -233 333 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-3 024 723** | **-2 791 390** |
| **Utgående redovisat värde** | **26 996 277** | **27 229 610** |
| Bokfört värde mark | 7 863 015 | 7 863 015 |
| | **7 863 015** | **7 863 015** |

## Not 7 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 23 431 000 | 23 431 000 |
| | **23 431 000** | **23 431 000** |

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

## Not 8 Aktier och andelar

| Namn | Antal | Anskaffn. värde | Bokfört värde | Marknads-värde |
|---|---|---|---|---|
| SEB Active 20 A | 6 016 | 714 530 | 714 530 | 811 592 |
| | | **714 530** | **714 530** | **811 592** |

## Not 9 Långfristiga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning mer än 5 år efter balansdagen | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |

## Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 11 264 816 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Långfristiga skulder** | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 0 | 0 |
| | **0** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 11 264 816 | 11 307 824 |
| | **11 264 816** | **11 307 824** |

## Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2025-12-31 | Lånebelopp 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| SEB 36360305 | 2,54 | 2026-05-28 | 10 514 816 | 0 |
| SEB 46810724 | 2,52 | 2026-06-28 | 750 000 | 0 |
| SEB 3630305 | 3,34 | 2025-05-28 | 0 | 10 557 824 |
| SEB 46810724 | 3,43 | 2025-06-28 | 0 | 750 000 |
| | | | **11 264 816** | **11 307 824** |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 11 264 816 | 11 307 824 |

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktlig. Amortering enligt plan uppgår till 43 008 kr. Lån SEB 46810724 är amorteringsfritt fram till förfall 2026-06-28.

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-28

Frillesås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jennie Palm
Ordförande

Robin Gustavsson

Christina Tavér

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI

PENNEO

*Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.*

*"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."*

**JENNIE PALM**
**Styrelseledamot**
*Serienummer: 8632f5e909a585[…]a191980e04341*
*IP: 81.236.xxx.xxx*
*2026-04-28 16:28:03 UTC*

**ROBIN GUSTAVSSON**
**Styrelseledamot**
*Serienummer: 82665e0b06ad8c[…]d242df9231738*
*IP: 83.185.xxx.xxx*
*2026-04-28 18:36:28 UTC*

**CRISTINA TAVÉR**
**Styrelseledamot**
*Serienummer: d1c6f97484ddb5[…]f3a7563474bfa*
*IP: 95.193.xxx.xxx*
*2026-04-28 18:45:21 UTC*

**Erika Johanna Svensson**
**Revisor**
*Serienummer: 44730228da87df[…]cce7daf6d4175*
*IP: 20.240.xxx.xxx*
*2026-05-03 15:33:41 UTC*

*Penneo dokumentnyckel: AKSM6-UZBXJ-FT4WB-QL4CM-ETW8Y-PJCCI*

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.