Årsredovisning

för

BRF Valsjö Park

769636-5845

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Styrelsen för BRF Valsjö Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2018-08-14 och har sitt säte i Österåkers kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta föreningens fastighet Österåker Berga 6:707 och i föreningens byggnader upplåta bostäder till medlemmarna. Fastigheten förvärvades 2021-06-17 och innehas med äganderätt. Fastigheten ingår i en samfällighet för områdets vägar, samfälligheten är under uppstart.

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

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Martin Ölmedal	Ordförande
Mattias Hjorter	
Max Lindstedt	
Anders With	

Ordinarie revisorer

Jan Lilja

Fastigheter

Föreningens fastighet omfattar 16 radhus i tre plan uppdelat på 2 radhuslängor. Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har en total boarea på 2104 kvm. Bostäderna tillträddes under 2022. Varje radhus har ett friliggande förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa, i försäkringen ingår även en styrelseansvarsförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Behovet av teknisk förvaltning är begränsad och sköts av styrelsen, vid behov anlitas extern expertis. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Ärendereferens: 3359978

Medlemsinformation

Föreningen har 16 medlemslägenheter. Under räkenskapsåret har 1 lägenhet överlåtits.

Föreningens ekonomi

Förlust
Föreningen redovisar ett underskott delvis tillföljd av avskrivningar på föreningens byggnader, avskrivningarna är bara en bokföringspost och påverkar inte föreningens likviditet. Underskott av den löpande verksamheten ska finansieras genom höjning av årsavgiften.

Föreningen har under räkenskapsåret låtit månadsavgifterna vara oförändrade. Anledningen till att nyckeltalet "Årsavgift per kvm" är högre för innevarande räkenskapsår är att debitering av VA kostnaden räknats in i årsavgiften.
Finansiering av kommande underhåll ska först och främst ske med egna medel men vid större åtgärder kan nyupplåning vara aktuellt.

Två lån omsattes under räkenskapsåret till en lägre ränta än den räntenivå som gällde på bokslutsdagen föregående räkenskapsår. Ett av lånen ska amorteras fr.o.m. nästa räkenskapsår.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**
Nettoomsättning	1 413	1 254	1 203
Resultat efter finansiella poster	-567	-916	-433
Soliditet (%)	74,66	74,67	75,20
Kassalikviditet (%)	4,14	2,78	105,19
Årsavgift per kvm (kr/kvm)	671,03	595,77	571,09
Genomsnittlig ränta (%)	3,97	4,20	6,02
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 296,77	11 296,77	11 154,18
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,30	99,96	99,85
Sparande per kvm (kr/kvm)	75,57	-90,36	52,72
Räntekänslighet (%)	16,83	18,96	19,53
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	100,84	109,33	56,08

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningen debiterar medlemmarna separat för del av vattekostnaderna, i år med 195 188 kr.

Ärendereferens: 3359978

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 375 000	55 230	-488 569	-915 798	**71 025 863**
Fond yttre underhåll		74 000	-74 000		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-915 798	915 798	**0**
Årets resultat				-638 631	**-638 631**
Belopp vid årets utgång	**72 375 000**	**129 230**	**-1 478 367**	**-638 631**	**70 387 232**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 478 367
årets förlust	-638 631
	-2 116 998

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttreunderhåll enligt stadgar	74 000
i ny räkning överföres	-2 190 998
	-2 116 998

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

Ärendereferens: 3359978

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 413 246	1 254 033
Övriga intäkter		37 790	0
		1 451 036	**1 254 033**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-359 519	-298 999
Övriga kostnader	4, 5	-56 453	-132 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-725 692	-725 692
		-1 141 664	**-1 157 184**
Rörelseresultat		**309 372**	**96 849**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 007	-1 012 653
		-948 002	**-1 012 648**
Resultat efter finansiella poster		**-638 631**	**-915 798**
Resultat före skatt		**-638 631**	**-915 798**
Årets resultat		**-638 631**	**-915 798**

Ärendereferens: 3359978

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	93 920 347	94 646 039
		93 920 347	**94 646 039**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	25 000	25 000
		25 000	**25 000**
Summa anläggningstillgångar		**93 945 347**	**94 671 039**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		22 120	22 120
Övriga fordringar		318	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 342	21 137
		44 780	**43 570**
Bank		283 666	408 960
Summa omsättningstillgångar		**328 446**	**452 530**
SUMMA TILLGÅNGAR		**94 273 793**	**95 123 569**

Ärendereferens: 3359978

Balansräkning

	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 375 000	72 375 000
Fond för yttre underhåll		129 230	55 230
		72 504 230	**72 430 230**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 478 367	-488 569
Årets resultat		-638 631	-915 798
		-2 116 998	**-1 404 367**
Summa eget kapital		**70 387 232**	**71 025 863**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9, 10	15 945 600	7 822 800
Summa långfristiga skulder		**15 945 600**	**7 822 800**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10, 11	7 822 800	15 945 600
Leverantörsskulder		2 254	70 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 907	258 847
Summa kortfristiga skulder		**7 940 961**	**16 274 906**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**94 273 793**	**95 123 569**

Ärendereferens: 3359978

Kassaflödesanalys

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-638 631	-915 798
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		725 693	725 693
Betald skatt		0	-89 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**87 062**	**-280 005**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	11 936
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 211	104 067
Förändring av leverantörsskulder		-68 205	18 667
Förändring av kortfristiga skulder		-142 940	143 852
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-125 294**	**-1 483**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**300 000**
Årets kassaflöde		**-125 294**	**298 517**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		408 960	110 443
Likvida medel vid årets slut		**283 666**	**408 960**

Ärendereferens: 3359978

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens kompletterande råd BFNR 2023:1.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Med undantag för tillkommande kompletteringar enligt BFNAR 2023:1 är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning
Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning har skett från 1 oktober 2022 då medlemmarna själva övertog det ekonomiska ansvaret för föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 ,01%

Koncernförhållanden
Företaget har varit moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ har ingen koncernredovisning upprättats.

Dotterbolaget ska avvecklas och arbetet med likvidationen beräknas vara slutförd under Q3-Q4 2025.

Ärendereferens: 3359978

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig ränta (%)
Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Nettoomsättning		
Årsavgifter medlemmar	1 216 663	1 216 663
Debiteringar av VA kostnader	195 188	36 842
Övrigt	1 395	528
	1 413 246	**1 254 033**
Övriga ersättningar		
Försäkringsersättning	37 790	0
	37 790	**0**

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Driftskostnader och fastighetsförvaltning		
Övriga kostnader fastighetsförvaltning	8 566	7 567
Vatten	212 163	230 022
Sopor	41 240	37 920
Fastighetsförsäkringar	25 605	23 490
	287 574	**298 999**
Reparationer		
Reparation markytor	71 945	0
	71 945	**0**
	359 519	**298 999**

Not 4 Övriga kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Övriga externa kostnader		
Revisionsarvode	16 875	15 000
Redovisningstjänster	26 784	26 262
Konsultarvoden	2 573	82 446
Övriga kostnader	10 221	8 785
	56 453	**132 493**

Ärendereferens: 3359978

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	95 916 000	95 916 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**95 916 000**	**95 916 000**
Ingående avskrivningar	-1 269 961	-544 269
Årets avskrivningar	-725 692	-725 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 995 653**	**-1 269 961**
Utgående redovisat värde	**93 920 347**	**94 646 039**
Taxeringsvärden byggnader	30 988 000	30 988 000
Taxeringsvärden mark	15 744 000	15 744 000
	46 732 000	**46 732 000**

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	25 000	25 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 000**	**25 000**
Utgående redovisat värde	**25 000**	**25 000**

Ärendereferens: 3359978

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-06-30
Danske Bank	4,20	2026-06-30	7 822 800	7 822 800
Danske Bank	3,05	2028-06-30	7 822 800	7 822 800
Danske Bank	3,55	2027-06-30	8 122 800	7 822 800
Danske Bank	rörlig	2024-07-01		300 000
			23 768 400	**23 768 400**

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas inom 2-5 år efter balansdagen	15 945 600	7 822 800
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	15 945 600	**7 822 800**

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23.768.400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-06-30	2024-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 945 600	7 822 800
	15 945 600	**7 822 800**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 822 800	15 645 600
	7 822 800	**15 645 600**

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	**50 000 000**

Not 12 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2025-10-23.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Ölmedal
Ordförande

Mattias Hjorter

Max Lindstedt

Anders With

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

Jan Lilja
Auktoriserad revisor

Ärendereferens: 3359978

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport.
För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Martin Ölmedal
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-07 11:35:04 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7c565cdac1d34dd09f7feda7f5bae4af

Underskrift 2

Namn: Max Lindstedt
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-07 17:29:32 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2ea5cfe60e4f430fa159111aa43f62cc

Underskrift 3

Namn: Mattias Hjorter
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-07 18:47:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8d3508bb7ac848a99fbf763f400a7a40

Underskrift 4

Namn: Anders With
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-08 14:47:42 GMT+01:00
Transaktions-ID: e2906bc72ff841ed9b9c75109e98f8fa

Underskrift 5

Namn: Jan Lilja
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-11-09 08:44:57 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7ad68fab63ee4c34962027a7de3c7b50