

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Vallatorp intygar härmed att resultat- och balansräkningen fastställts på föreningsstämma 2026-04-29. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Täby den 2026-05-06



Hans Holmberg
Styrelseordförande

Årsredovisning för
Brf Vallatorp
716418-7200
Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Täby kommun.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och tomtmark åt medlemmarna för nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-07 och föreningens ekonomiska plan registrerades 1984-12-20. Föreningens nuvarande reviderade stadgar fastställdes av Bolagsverket 2017-07-19.

Föreningens adress är Vallatorpsvägen 1-13 i Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 44 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, tvättstuga och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: mekanisk med värmeåtervinning. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt försäkring mot ohyra.

Byggnadernas totalyta är 3 593 kvadratmeter, varav 3 339 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 287 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	1 st
2 rum och kök	28 st
3 rum och kök	2 st
4 rum och kök	11 st
6 rum och kök	2 st

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) varför föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten samt el i gemensamma utrymmen. Hushållsel betalar bostadsrättsinnehavaren själv.

Styrelsen

Sedan ordinarie stämma den 6 maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Hans Holmberg	Ledamot, ordförande
Katrina Forsén	Ledamot
Lisa Rydén	Ledamot
Ludwig Andersson Granados	Suppleant
Amy Valter	Suppleant

Revisor

Jan Ekeman	Revisor
------------	---------

Valberedning

Tore Eklund

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 53 (54) medlemmar.
Under året har 5 (5) överlåtelse skett.

Föreningen har en egen hemsida: www.brfvallatorp.se. Mail till styrelsen är styrelsen@brfvallatorp.com.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Norrorts Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fönsterrenoveringen som påbörjades under 2024, avslutats och godkänts.

Trävirket till balkongerna som tillhör dom bostadsrätter belägna ovanpå affärslokalerna, har renoverats förutom en som föreningen inte kom in i, vilket åligger den boende att åtgärda.

Radonmätning har utförts och de bostadsrätter som haft förhöjda värden har åtgärdats, vilka kommer att kontrolleras ytterligare under 2026 för att stämma av om de åtgärder som utförts har varit tillräckliga.

Månadsavgiften som höjdes för 2025 har visat sig vara tillräcklig och kommer inte att höjas för 2026.

Under hösten 2025 så har underlag tagits fram för att installera laddstolpar efter lag om detta från berörda myndigheter.

Planer för 2026

Avtal har tecknats för laddstolpar och arbetet med detta kommer att påbörjas under första halvåret 2026. I samband med detta så kommer även renovering av carportarna påbörjas.
Vad som kvarstår är genomgång/utbyte av varmvattenberedare.

Fläktsystem kommer att kontrolleras.

Städfirma har anlåtats för månatlig städning av tvättstugan.

Ny underhållsplan kommer att påbörjas under första halvåret för att kunna planera inför framtida renoveringar och underhåll.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 60 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder

	År
Fönsterrenovering påbörjades	2024
Radonmätning genomfördes	2023
Takåtgärder	2022
Ny stolpbelysning samt viss armatur utbytt	2020
Ny underhållsplan	2018
Färdigställt byte av tak på alla bostadshus och förråd	2018
Övre tvättstugan har fått ny maskinpark	2016
Målning av fönster	2014

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	870	830	765	748
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	1 885	1 817	1 684	1 478
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	6 337	6 471	6 602	6 799
Lån/kvm totalyta (kr)	5 836	5 959	6 079	6 256
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	75	66	76	62
Räntekänslighet (%)	7	8	9	9
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	276	154	298	368
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	79,2	79	77,9	79,3
Genomsnittlig låneränta (%)	2,44	2,27	1,78	1,15
Soliditet (%)	55,5	54,5	55,2	53,8
Resultat (kr)	390 776	-1 206 361	532 717	416 669
Nettoomsättning (kr)	3 657 622	3 502 549	3 210 275	3 117 435

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	Hyresintäkt genom lokalyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm totalyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget Kapital

	Medlems insatser	Uppskrivn. fond	Upplåtelser	Yttre rep. fond	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 069 000	27 151 263	600 000	1 122 334	-1 809 500	-1 206 361
Dispos. av föregående års resultat				-768 000	-438 361	1 206 361
Årets resultat						390 776
Belopp vid årets utgång	1 069 000	27 151 263	600 000	354 334	-2 247 861	390 776

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	-2 247 860
årets resultat	390 776
	-1 857 084
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	250 000
I ny räkning överföres	-2 107 084
	-1 857 084

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	1	3 657 622	3 502 549
Övriga intäkter		11 907	5 692
Summa intäkter		3 669 529	3 508 241
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 987 822	-3 481 965
Övriga externa kostnader	3	-106 061	-100 427
Personalkostnader	4	-124 093	-120 815
Avskrivningar	5	-546 228	-546 228
Summa kostnader		-2 764 203	-4 249 436
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		905 326	-741 195
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 126	24 374
Räntekostnader		-516 676	-489 540
Summa resultat från finansiella poster		-514 550	-465 166
ÅRETS RESULTAT		390 776	-1 206 361

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	47 233 979	47 780 207
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 233 979	47 780 207
Summa anläggningstillgångar		47 233 979	47 780 207
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		353 566	353 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	208 282	139 212
Summa kortfristiga fordringar		561 848	493 142
Kassa och bank			
Bank		1 420 889	1 090 153
Summa kassa och bank		1 420 889	1 090 153
Summa omsättningstillgångar		1 982 737	1 583 295
SUMMA TILLGÅNGAR		49 216 716	49 363 502

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Uppskrivningsfond		26 549 800	26 549 800
Upplåtelseavgifter		1 201 463	1 201 463
Fond för yttre underhåll		354 334	1 122 334
Summa bundet eget kapital		29 174 597	29 942 597
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 247 860	-1 809 500
Årets resultat		390 776	-1 206 361
Summa fritt eget kapital		-1 857 084	-3 015 861
Summa eget kapital		27 317 513	26 926 736
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	8 793 750	4 322 125
Summa långfristiga skulder		8 793 750	4 322 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	12 366 806	17 285 931
Leverantörsskulder		165 882	284 561
Skatteskulder		21 056	8 078
Övriga skulder	10	190 862	189 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	360 847	346 870
Summa kortfristiga skulder		13 105 453	18 114 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 216 716	49 363 502

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	905 326	-741 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	546 228	546 228
Erhållen ränta	2 126	24 374
Betald ränta	-516 676	-489 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	937 004	-660 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-68 706	100 238
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-90 063	11 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	778 235	-548 127
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-447 500	-435 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-447 500	-435 000
Årets kassaflöde	330 735	-983 127
Likvida medel vid årets början	1 090 153	2 073 280
Likvida medel vid årets slut	1 420 888	1 090 153

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillångens bedömda nyttjandeperiod enligt nedan:

Byggnad	75 år
Tak	40 år
Tillkommande utgifter	10-30 år

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 775 678	2 643 503
Hysesintäkter lokaler	540 894	521 411
Hysesintäkter parkeringsplatser	212 050	208 636
Kabel TV och bredband	129 000	128 999
	3 657 622	3 502 549

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel	30 905	31 403
Snöröjning / sandning	54 870	92 789
Underhåll enligt plan	62 118	1 218 031
Reparation och underhåll	1 018 590	1 357 394
Trädgårdsskötsel	104 862	125 289
El	83 146	84 232
Vatten	189 613	155 514
Sophämtning	133 332	105 694
Fastighetsförsäkring	61 358	80 157
Kabel-TV	140 041	137 972
Fastighetsskatt	108 186	92 690
Övriga kostnader fastighet	801	800
	1 987 822	3 481 965

Not 3 Övriga externa kostnader

Revisionsarvoden	15 991	15 991
Förvaltningsarvode	66 706	62 182
Telefon och IT	4 819	2 416
Medlemsavgifter	5 900	5 900
Administration	12 645	13 938
	106 061	100 427

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	100 075	100 000
Sociala avgifter	24 018	20 815
	124 093	120 815

Not 5 Byggnader

Akkumulerade anskaffningsvärden:

Ingående anskaffningsvärde byggnad	28 922 356	28 922 356
	28 922 356	28 922 356

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar enligt plan	-10 822 149	-10 275 921
Årets avskrivningar enligt plan	-546 228	-546 228

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 368 377	-10 822 149
--	--------------------	--------------------

Ingående anskaffningsvärde mark	29 680 000	29 680 000
---------------------------------	------------	------------

Utgående planenligt restvärde mark	29 680 000	29 680 000
---	-------------------	-------------------

Utgående planenligt restvärde byggnad och mark	47 233 979	47 780 207
---	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	49 291 000	45 614 000
Taxeringsvärde mark	25 612 000	31 646 000

74 903 000 **77 260 000**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ingående anskaffningsvärden:	47 219	47 219
Vid årets slut	47 219	47 219

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Ingående avskrivningar	-47 219	-47 219
Vid årets slut	-47 219	-47 219

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kabel-TV	36 102	35 578
Försäkring	87 554	-
Förvaltningsarvode	13 165	13 045
Nordea	47 230	77 554
Övriga interimfordringar	24 231	13 035
	208 282	139 212

Not 8 Fastighetslån

	Ränta	Villkor	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek	1,13 %	2026-09-16	4 322 125	4 462 125
Nordea Hypotek	2,29 %	2026-09-17	1 587 500	1 650 000
Nordea Hypotek	3,07 %	2025-03-19	-	4 814 681
Nordea Hypotek	3,01 %	2027-03-17	8 918 750	9 043 750
Nordea Hypotek	3,05 %	2025-09-22	-	1 637 500
Nordea Hypotek	2,26 %	2026-03-19	6 332 181	-
			21 160 556	21 608 056
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*			-12 366 806	-17 285 931
			8 793 750	4 322 125

*Lån som förfaller 2026 klassas som kortfristig skuld

Not 9 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	27 834 000	27 834 000
------------------------	-------------------	-------------------

Not 10 Övriga skulder

Personalskatt	27 210	30 000
Sociala avgifter	21 073	20 815
Deponerade hyror	93 500	93 500
Fond för lägenhetsunderhåll	17 830	17 830
Momsavräkning	31 249	27 056
	190 862	189 201

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

EI	8 123	10 347
Upplupen ränta	26 688	37 869
Övriga upplupna kostnader	2 816	2 847
Förinbetalda avgifter och hyror	323 220	295 807
	360 847	346 870

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Årsredovisningen är daterad den 16 mars 2026.

Täby den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Hans Holmberg
Ordförande

Katrina Forsén
Ledamot

Lisa Rydén
Ledamot

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

Jan Ekeman
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

JAN EKEMAN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Jan Ekeman

ef77eb80-d75a-455a-a591-9f5a968f80f6 - 2026-03-17 20:45:57 UTC +02:00

BankID / Freja eID - eaa8ef01-3ad9-4163-8110-b0a1429e3f1e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Katrina Charlotta Cosmos Forsén

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Vallatorp

bf5dae4c-27f9-4b57-bc51-744b59ede2f1 - 2026-03-18 15:16:53 UTC +02:00

BankID / Freja eID - bc3895c1-e807-45d5-bff9-4ae759f937a6 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

LISA RYDÉN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Vallatorp

eta1ff49-f545-4dbf-995b-5137b678072e - 2026-03-18 18:05:55 UTC +02:00

BankID / Freja eID - ea2a260a-7975-48ce-b71a-7bdabb50cf3b - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

HANS ERIK HOLMBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Vallatorp

e6d63d16-7b68-41ff-9536-a9ee31efd0f0 - 2026-03-19 19:58:06 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 88dd8a55-d533-42de-8c8f-38454df2c867 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

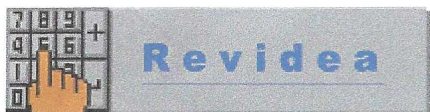
representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallatorp
org.nr 716418-7200.**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vallatorp för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

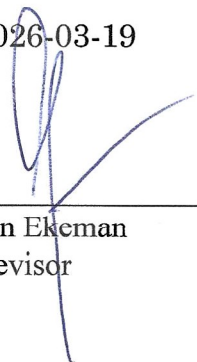
Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

2026-03-19



Jan Ekman
Revisor