

Årsredovisning

för

BRF Valnöten

702002-4704

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Valnöten, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-09-15. Föreningens stadgar registrerades samma dag hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning	Byggnadsår	Kommun
----------------------	------------	--------

Valnöten 3	1884	Stockholm
------------	------	-----------

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Brf Valnöten är ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Föreningen innehar marken med äganderätt

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2051.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Förebyggande underhåll är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

En underhållsplan färdigställdes 2023 med syftet att lägga fram en långsiktig plan för att säkerställa ett förebyggande underhåll så att fastigheten hålls i gott skick, att fastigheten ej är under- eller överfinansierad, samtidigt som föreningens ekonomi beaktas. Allt för att lägenheterna ska vara trivsamma att bo och leva i och behålla sina värden. Planen kommer att löpa över de kommande 20 åren och bestå av information om vilka åtgärder som behöver göras, när åtgärderna infaller i tiden samt vilka kostnader som åtgärderna innebär. Detta innebär att vi kan förutse och planera för finansieringen fastighetsunderhållet. Planen ska uppdateras löpande efter teknisk besiktning.

Förvaltningen av fastigheten

2025 har varit det trettonde året som den löpande tekniska och ekonomiska förvaltningen samt lokalvärden legat ut på olika företag. BoTema AB har skött den ekonomiska förvaltningen. Kasama har ansvarat för den tekniska förvaltningen, samtidigt som Städhuset i Stockholm AB har haft fortsatt ansvar för städningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har följande fastighetsunderhåll och drift genomförts:

- Brand i lägenhet i gårdshuset som medförde sanering av flertalet lägenheter
- Renovering av städskrubb i gathuset inklusive en varmvattenpatron i handfatet.
- Åtgärdat läckage från tak i gårdshuset

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	29	3	2

Överlåtelser

Under året har 6 lägenheter överlåtits och för närvarande är 0 andrahandsuthyrning beviljad av styrelsen.

Förtroendevalda

Styrelsen har under året bestått av:

Petter Lundquist	Ledamot	ordförande
Gustav Erbing	Ledamot	
Anders Gustafsson	Ledamot	
Andreas Perdeike	Ledamot	

Styrelsen har hållit 10 protokollförda möten under året. Utöver dessa har ett mindre antal arbetsmöten hållits.

Revisor

Revisor har varit Eva Eriksson.

Stämmor

Årets föreningsstämma avseende verksamhetsåret 2024 hölls den 7 april 2025 med 10 medlemmar närvarande och en fullmakt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 656	1 625	1 419	1 166	1 122
Resultat efter finansiella poster	-291	-394	-706	-1 506	1 029
Soliditet (%)	83,3	83,3	83,0	84,1	75,9
Årsavg per kvm bostadsyta (kr)	679	626	586	438	469
Lån per kvm bostadsyta (kr)	3 444	3 453	3 573	3 383	4 484
Lån per kvm tot.yta (kr) **	3 444	3 453	3 573	0	0
Sparande per kvm bostadsyta (kr) *	125	71	102	31	0
Räntekänslighet (%) *	5	6	6	7	0
Energikostnad per kvm bostadsyta (kr) *	123	100	97	139	0
Årsavg andel i procent av totala rörelseintäkter**	96	92	87	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsintäkterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

** Nytt nyckeltal från 2023

Föreningens ekonomi

Budget

Under 2025 års stämma antogs en budget för kommande år. Budgeten ligger till grund för den ekonomiska planering som beräknats utefter föreningens kostnader och intäkter.

Upplysning vid förlust

För 2025 visar föreningen ett underskott på 291 332 kr. Avskrivningarna uppgår till 568 826 kronor vilket ger ett positivt rörelseresultat på 277 494 kr vilket gör att föreningen likviditetsmässigt gör ett överskott med 277 494 kr.

Enligt den underhållsplan som föreningen följer krävs avsättningar på ca 350 000 kr (inklusive kostnader för årets underhåll) för att klara det underhållsarbetet. Likviditeten ökar med en majoritet av detta belopp och under året har underhåll genomförts genom renovering av städskrubben samt åtgärdat läckage i taket.

Räntenettet för 2025 uppgår till -280 502 kronor.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt noter.

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	12 800			12 800
Uppskrivningsfond	38 660 000			38 660 000
Upplåtelseavgift	12 041 200			12 041 200
Yttre rep fond BRF	2 518 343		297 000	2 815 343
Balkongunderhåll	70 716		11 400	82 116
Inbetalningar hiss	1 612 086			1 612 086
Balanserat resultat	-9 849 525	-393 587	-297 000	-10 540 112
Årets resultat	-393 587	393 587	-291 332	-291 332
Belopp vid årets utgång	44 672 032	0	-279 932	44 392 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 540 113
årets förlust	-291 332
	-10 831 445
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	294 000
i ny räkning överföres	-11 125 445
	-10 831 445

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 655 658	1 624 604
Övriga rörelseintäkter	2	47 679	20 710
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 703 337	1 645 315
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-604 656	-506 803
Driftskostnader	4	-395 611	-389 795
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-92 694	-135 412
Personalkostnader	6	-52 568	-52 563
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-568 826	-565 042
Summa rörelsekostnader		-1 714 356	-1 649 615
Rörelseresultat		-11 018	-4 300
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 314	-389 287
Summa finansiella poster		-280 314	-389 287
Resultat efter finansiella poster		-291 332	-393 587
Resultat före skatt		-291 332	-393 587
Årets resultat		-291 332	-393 587

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	8	12 226 311	12 795 137
Summa materiella anläggningstillgångar		52 248 976	52 817 802

Summa anläggningstillgångar

52 248 976

52 817 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		243 841	281 521
Övriga fordringar		8 354	11 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 175	7 768
Summa kortfristiga fordringar		318 370	301 121

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		400	400
Summa kortfristiga placeringar		400	400

Kassa och bank

Kassa och bank		712 633	530 415
Summa kassa och bank		712 633	530 415
Summa omsättningstillgångar		1 031 403	831 936

SUMMA TILLGÅNGAR

53 280 379

53 649 738



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 666 086	13 666 086
Uppskrivningsfond		38 660 000	38 660 000
Fond för yttre underhåll		2 897 459	2 589 059
Summa bundet eget kapital		55 223 545	54 915 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 540 113	-9 849 525
Årets resultat		-291 332	-393 587
Summa fritt eget kapital		-10 831 445	-10 243 112
Summa eget kapital		44 392 100	44 672 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 330 723	8 370 723
Leverantörsskulder		38 499	77 972
Övriga skulder		28	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519 029	529 010
Summa kortfristiga skulder		8 888 279	8 977 705
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 280 379	53 649 738

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-291 332	-393 587
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	568 826	565 042
Betald skatt	3 478	1 258

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

280 972 172 713

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	37 680	-80 156
Förändring av kortfristiga fordringar	-58 407	53 925
Förändring av leverantörsskulder	-39 473	48 355
Förändring av kortfristiga skulder	-9 954	855

Kassaflöde från den löpande verksamheten

210 818 195 692

Investeringsverksamheten

Inköp av inventarier	0	-45 411
----------------------	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -45 411

Finansieringsverksamheten

Balkongfond	11 400	11 400
Amortering och nya lån	-40 000	-290 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-28 600 -278 600

Årets kassaflöde

182 218 -128 319

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	530 415	658 735
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

712 633 530 415

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1). Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker öveföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Sedan 2018 sker ingen avskrivning på byggnaden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Gård	2,00
Maskinpark tvättstuga	10,00
Vindsombyggnad	5,00

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Avgift	1 446 176	1 413 308
Hiss	15 000	15 000
Terrass	8 928	8 928
Internet	79 200	79 200
Avgift varmvatten	106 368	108 168
Öresutjämning	-14	0
	1 655 658	1 624 604

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	15 258	8 428
Ersättning andrahandsuthyrning	1 470	11 520
Övriga ersättningar och intäkter	30 951	763
	47 679	20 711

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparation & UH	-238 776	-195 426
El	-163 668	-154 953
Vatten och avlopp	-133 488	-88 602
Sophämtning	-68 724	-60 708
Markytor, trädgård	0	-7 114
	-604 656	-506 803

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-48 857	-46 512
Obl besiktningskost OVK,hiss	-1 813	-1 738
Entrémattor	-11 305	-11 025
Övriga fastighetskostnader	-33 230	-16 271
Fastighetsförsäkring	-53 493	-50 279
Anticimex	-27 634	-25 762
Kabel-tv	-13 680	-13 472
Bredband	-78 436	-77 220
F-skötsel	-48 105	-52 169
Fastighetsskatt	-67 236	-63 570
Snöröjning	-5 160	-4 983
Hisservice	-6 662	-26 794
	-395 611	-389 795

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-8 750	-9 000
Konsulttjänster	0	-23 375
Fastighetsförvaltning	-63 580	-75 970
Möteskostnader	-8 317	-16 420
Bankkostnader	-5 834	-5 237
Föreningsavgift	-5 410	-5 410
Övriga kostnader	-803	0
	-92 694	-135 412

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	-40 000	-39 996
Lagstadgade sociala avgifter	-12 568	-12 567
	-52 568	-52 563

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Gård	-130 381	-130 381
Vindsombyggnad	-433 904	-433 904
Ack avskr på inv/ torktumlare	-4 541	-757
	-568 826	-565 042

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden - Byggnad och mark		
Vid årets början	40 212 832	40 212 832
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	40 212 832	40 212 832
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-190 167	-190 167
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 167	-190 167
Planenligt restvärde vid årets slut	40 022 665	40 022 665
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 000 000	30 000 000
Mark	61 000 000	69 000 000
	98 000 000	99 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	98 000 000	99 000 000
Lokaler	0	0
	98 000 000	99 000 000
Akkumulerade anskaffningsvärden - Ombyggnad		
Vid årets början	15 381 903	15 336 492
Nyanskaffningar/ torktumlare	0	45 411
Utgående anskaffningsvärde	15 381 903	15 381 903
Akkumulerade avskrivningar enligt plan - Ombyggnad		
Vid årets början	-2 586 766	-2 021 724
Årets avskrivningar enligt plan	-568 826	-565 042
Utgående avskrivning enligt plan	-3 155 592	-2 586 766
Planenligt restvärde vid årets slut	12 226 311	12 795 137
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	40 022 665	40 022 665
Ombyggnad	12 226 311	12 795 137
	52 248 976	52 817 802

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,05	2026-01-30	1 650 000	1 650 000
Stadshypotek	3,05	2026-03-03	1 980 000	1 980 000
Stadshypotek	3,20	2026-01-02	1 890 000	1 890 000
Stadshypotek	3,20	2026-01-02	1 870 000	1 910 000
Stadshypotek	3,20	2026-01-02	250 000	250 000
Stadshypotek	3,05	2026-02-13	690 723	690 723
			8 330 723	8 370 723
Kortfristig del av långfristig skuld			8 330 723	8 370 723

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 301 000	13 301 000
	13 301 000	13 301 000

Inga eventalförpliktelser

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Stockholm den 3 mars 2026

Petter Lundquist
Ordförande

Gustav Erbing

Anders Gustafsson

Andreas Perdeike

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

Eva Eriksson
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 157-202603091320-435538.pdf

Storlek: 325143 bytes

Hashvärde SHA256:

b4c631f68e19022d962188e5dfefa281a76c145b47686b60b9a4755033560a4c

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 5:

Petter Lundquist

Signerad med BankID 2026-03-09 13:42 Ref: 019cd29e-eedd-7274-a41d-c9d536591cee

Gustav Nils Anders Erbing

Signerad med BankID 2026-03-09 14:36 Ref: 019cd2cf-d607-75c7-9769-9b8c1b12c35b

Anders Gustafsson

Signerad med BankID 2026-03-09 16:35 Ref: 019cd33c-8f71-71c2-a477-b6389a2dfeb0

ANDREAS PARDEIKE

Signerad med BankID 2026-03-09 16:59 Ref: 019cd353-744f-77d6-b00e-632dec5b962e

Eva Härelind Eriksson

Signerad med BankID 2026-03-09 17:01 Ref: 019cd354-df9a-7ed0-b28b-da08bb9323bb