



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Valvet i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 25	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 4 023 kvm och 2 lokaler om 741 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 764 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Jan Kowalski	Ordförande
Adam John Filip Öhrman	Styrelseledamot
Hugo Wahlström	Styrelseledamot
Maria Victoria Bäcklund Hassel	Styrelseledamot
Ruben De Moor	Styrelseledamot
Lisa Ekroth Frykman	Suppleant

### Valberedning

Stefan Frykman  
Tomas Fransson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

### Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2010 ● Trapphusrenovering
- 2015 ● Gårdsrenovering
- 2018 ● Hissrenovering
- 2019 ● Fönsterrenovering
- 2021 ● Renovering av ventilationssystem - nya fläktar  
Källarbelysning utbytt
- 2022 ● Utbyte av loftgångsbelysning - Gäller båda husen  
Stamspolning enligt underhållsplan
- 2023 ● Byte av fläktar förskolan
- 2025 ● Totalrenovering av stammar samtliga lägenheter samt förskolan

### Planerade underhåll

- 2026 ● Radiatorventiler
- 2030-2035 ● Fasadrenovering
- 2034 ● Undercentral

### Avtal med leverantörer

Bokningssystem tvättstuga	Boka Tvättid Sverige AB
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Karlstads Energi
Fiberoptik	Stokab AB
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hämtning av matavfall och sopor	Stockholm Vatten och Avfall
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hisservice	Motum Stockholm AB
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Rengöring sopkärl	Miljöhuset i Stockholm AB
Revision	WeAudit
Skadedjursförsäkring (I avtalet med Gjensidige)	Anticimex
Snöröjning	IT Underhåll i Stockholm AB
Snöröjning tak	JW Plåtslageri
Styrelseportal, hemsida	Reduca AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdskötsel	Sköna trädgårdar
Trapphusstädning	Svenska Städgruppen AB
Tvättstuga serviceavtal	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 20%.

#### Övriga uppgifter

Stamreoveringen avslutades under 2025

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 159 840	4 571 000	4 073 000	3 779 000
Resultat efter fin. poster	-1 314 441	-562 836	-439 763	629 295
Soliditet (%)	70	82	88	89
Yttre fond	1 278 629	633 628	527 637	321 600
Taxeringsvärde	215 600 000	214 400 000	214 400 000	214 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	606	483	404	385
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,2	40	38	41
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 702	5 058	3 286	3 320
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 038	4 271	2 775	3 779
Sparande / kvm totalyta, kr	143	248	204	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	50	55	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	115	115	119	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	42	40	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	207	213	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	1,06	-	-
Räntekänslighet (%)	17,67	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Förlusten är driven av avskrivningarna.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	110 632 500	-	-	110 632 500
Upplåtelseavgifter	8 903 777	-	-	8 903 777
Fond, yttre underhåll	633 628	321 601	323 400	1 278 629
Balanserat resultat	-13 694 530	-884 437	-323 400	-14 902 368
Årets resultat	-562 836	562 836	-1 314 441	-1 314 441
<b>Eget kapital</b>	<b>105 912 538</b>	<b>0</b>	<b>-1 314 441</b>	<b>104 598 097</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 578 968
Årets resultat	-1 314 441
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 400
<b>Totalt</b>	<b>-16 216 809</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	33 183
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-16 183 626</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 159 840	4 509 633
Övriga rörelseintäkter	3	3 184	408 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 163 024</b>	<b>4 918 317</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 058 789	-3 200 748
Övriga externa kostnader	9	-277 023	-308 621
Personalkostnader	10	-233 306	-55 487
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 960 905	-1 743 355
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 530 023</b>	<b>-5 308 211</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-366 999</b>	<b>-389 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 070	12 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-958 513	-185 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-947 442</b>	<b>-172 943</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 314 441</b>	<b>-562 836</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 314 441</b>	<b>-562 836</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	146 914 966	115 833 992
Markanläggningar	13	935 441	984 557
Pågående projekt	14	0	7 851 041
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 850 407</b>	<b>124 669 590</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>147 850 407</b>	<b>124 669 590</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 939	380 709
Övriga fordringar	15	461 448	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	331 755	290 547
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>807 142</b>	<b>671 256</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		511	4 222 009
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>511</b>	<b>4 222 009</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>807 654</b>	<b>4 893 265</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>148 658 061</b>	<b>129 562 855</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		110 632 500	110 632 500
Upplåtelseavgifter		8 903 777	8 903 777
Fond för yttre underhåll		1 278 629	633 628
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 814 906</b>	<b>120 169 905</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-14 902 368	-13 694 530
Årets resultat		-1 314 441	-562 836
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-16 216 809</b>	<b>-14 257 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 598 097</b>	<b>105 912 538</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 405 000	20 347 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 405 000</b>	<b>20 347 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	31 650 700	0
Leverantörsskulder		111 995	2 645 509
Skatteskulder		35 946	34 243
Övriga kortfristiga skulder		4 954	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	851 369	623 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 654 964</b>	<b>3 303 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>148 658 061</b>	<b>129 562 855</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-366 999</b>	<b>-389 894</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 960 905	1 743 355
	<b>1 593 906</b>	<b>1 353 461</b>
Erhållen ränta	11 070	12 404
Erlagd ränta	-857 010	-162 916
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>747 967</b>	<b>1 202 949</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	298 626	-145 752
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 400 406	2 424 390
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 353 813</b>	<b>3 481 587</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-25 141 722	-7 851 041
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-25 141 722</b>	<b>-7 851 041</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	22 872 150	7 268 000
Amortering av lån	-163 600	-138 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>22 708 550</b>	<b>7 129 400</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-3 786 986</b>	<b>2 759 946</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 222 009</b>	<b>1 462 063</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>435 024</b>	<b>4 222 009</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Valvet i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %	100 år
Yttertak	2,00 %	50 år
Fasader	2,50 %	40 år
Fönster	5,00 %	20 år
Hissar	3,33 %	30 år
Stamledningar VA	2,5 %	40 år
Fastighetsförbättringar	5,00 - 10,00 %	10-20 år
Markanläggningar	3,33 %	30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	2 343 948	1 943 366
Tomträttsavgäld, skattefri	207 399	0
Hysesintäkter lokaler	2 189 808	2 155 872
Bredband	99 000	99 000
Vatten	311 064	0
Drift, moms	0	306 240
Påminnelseavgift	1 200	0
Dröjsmålsränta	541	0
Pantsättningsavgift	4 116	0
Överlåtelseavgift	3 202	1 208
Andrahandsuthyrning	-438	3 938
Öres- och kronutjämning	-0	9
<b>Summa</b>	<b>5 159 840</b>	<b>4 509 633</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	-2 702	66 783
Försäkringsersättning	0	341 901
Återbäring försäkringsbolag	5 886	0
<b>Summa</b>	<b>3 184</b>	<b>408 684</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	114 734	176 534
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 403	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	47 481	0
Städning enligt avtal	53 971	69 913
Städning utöver avtal	3 500	0
Hissbesiktning	5 863	7 893
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 750	0
Brandskydd	8 089	41 011
Gårdkostnader	1 596	58 876
Snöröjning/sandning	49 043	68 265
Förbrukningsmaterial	5 723	1 935
<b>Summa</b>	<b>337 153</b>	<b>424 427</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	179 517
Bostadsrättslägenheter	0	5 068
Tvättstuga	4 360	0
VVS	12 278	35 698
Ventilation	27 484	0
Elinstallationer	7 314	0
Hissar	51 229	29 846
Vattenskada	0	305 813
Skador/klotter/skadegörelse	0	20 269
<b>Summa</b>	<b>102 665</b>	<b>576 211</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	23 808	0
Ventilation	9 375	0
Hiss	0	2 719
<b>Summa</b>	<b>33 183</b>	<b>2 719</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	203 160	236 537
Uppvärmning	547 230	549 847
Vatten	194 453	199 734
Sophämtning/renhållning	74 301	76 800
<b>Summa</b>	<b>1 019 144</b>	<b>1 062 918</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	93 119	66 320
Tomträttsavgäld	1 071 100	650 600
Kabel-TV	0	126 942
Bredband	98 787	0
Fastighetsskatt	327 028	290 610
Korr. fastighetsskatt	-23 389	0
<b>Summa</b>	<b>1 566 645</b>	<b>1 134 472</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	0
Tele- och datakommunikation	4 162	32 907
Inkassokostnader	3 071	0
Förvaltningskostnader	240	0
Revisionsarvoden extern revisor	47 750	22 500
Styrelseomkostnader	5 200	0
Föreningskostnader	2 000	0
Förvaltningsarvode enl avtal	56 514	74 171
Överlåtelsekostnad	10 290	0
Pantsättningskostnad	9 702	8 641
Övriga förvaltningsarvoden	7 350	431
Administration	4 769	6 898
Konsultkostnader	-7 625	152 740
Bostadsrätterna Sverige	0	5 681
Föreningsavgifter	5 773	0
Övriga externa kostnader	124 875	4 652
<b>Summa</b>	<b>277 023</b>	<b>308 621</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	180 700	43 751
Löner till kollektivanst	1 500	0
Arbetsgivaravgifter	51 106	11 736
<b>Summa</b>	<b>233 306</b>	<b>55 487</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	952 454	178 454
Dröjsmålsränta	5 799	1 559
Kostnadsränta skatter och avgifter	260	5 334
<b>Summa</b>	<b>958 513</b>	<b>185 347</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	131 226 636	131 226 636
Omklassificering från pågående projekt	7 851 041	0
Årets inköp	25 141 722	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>164 219 399</b>	<b>131 226 636</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 392 644	-13 698 416
Årets avskrivning	-1 911 789	-1 694 228
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 304 433</b>	<b>-15 392 644</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>146 914 966</b>	<b>115 833 992</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	86 000 000	73 200 000
Taxeringsvärde mark	129 600 000	141 200 000
<b>Summa</b>	<b>215 600 000</b>	<b>214 400 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 474 960	1 474 960
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 474 960</b>	<b>1 474 960</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-490 403	-441 277
Årets avskrivning	-49 116	-49 127
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-539 519</b>	<b>-490 403</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>935 441</b>	<b>984 557</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	7 851 041	0
Årets investeringar	0	7 851 041
Omfört till Byggnad	-7 851 041	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>7 851 041</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	236	0
Övriga kortfristiga fordringar	26 700	0
Transaktionskonto	432 560	0
Borgo räntekonto	1 952	0
<b>Summa</b>	<b>461 448</b>	<b>0</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 415	0
Förutbet fast skötsel	3 466	0
Förutbet tomträttsavgäld	297 625	0
Förutbet bredband	12 249	0
Förutbet försäkr premier	0	22 772
Övr förutb kostn uppl int	0	267 775
<b>Summa</b>	<b>331 755</b>	<b>290 547</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-12-30	2,52 %	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek AB	2026-01-27	2,63 %	1 000 000	
Stadshypotek AB	2026-01-30	2,49 %	6 465 550	6 534 150
Stadshypotek AB	2026-02-16	2,47 %	3 000 000	
Stadshypotek AB	2026-05-05	2,46 %	3 000 000	
Stadshypotek AB	2026-08-04	2,47 %	4 975 000	
Stadshypotek AB	2030-06-01	3,32 %	6 475 000	6 545 000
Stadshypotek AB	2026-07-16	2,46 %	872 150	
Stadshypotek AB	2030-06-01	3,26 %	5 000 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,50 %	3 268 000	3 268 000
Stadshypotek AB	2026-04-07	2,39 %	5 000 000	
<b>Summa</b>			<b>43 055 700</b>	<b>20 347 150</b>
Varav kortfristig del			31 650 700	20 347 150

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 362 700 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-1 150	8 174
Uppl kostnad Städning entrepr	3 638	3 551
Uppl kostn el	20 328	22 393
Uppl kostnad Värme	73 833	70 408
Uppl kostnad Extern revisor	24 000	0
Uppl kostn räntor	142 863	41 360
Uppl kostn vatten	51 468	49 436
Uppl kostnad Sophämtning	15 040	13 286
Uppl kostnad arvoden	68 600	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 554	0
Förutbet hyror/avgifter	431 195	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	414 807
<b>Summa</b>	<b>851 369</b>	<b>623 415</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 150 000	39 000 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgiften 2026-01-01 med 20 %.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Stockholm

---

Adam John Filip Öhrman  
Styrelseledamot

---

Hugo Wahlström  
Styrelseledamot

---

Jan Kowalski  
Ordförande

---

Maria Victoria Bäcklund Hassel  
Styrelseledamot

---

Ruben De Moor  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 15:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 25.04.2026 12:13

**DOCUMENT ID:**

HyNhQMcpZx

**ENVELOPE ID:**

SJNh7Mq6We-HyNhQMcpZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Valvet i Stockholm, 769604-1701 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

e5880599dadcd6e72ce846c6c97ee459fa98c1c29683483cb9b57fbe5ce1af6d80a37be247bed74672cba2685f4ac43e5176c7a12a2d613e8316fe2f36037f37

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. HUGO WAHLSTRÖM</b> hugo_wahlstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 12:18 25.04.2026 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.18
<b>2. Maria Wictoria Bäcklund Hassel</b> mariawhassel@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 23:30 25.04.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.88
<b>3. JAN KOWALSKI</b> jk@kowan.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 16:33 26.04.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.232
<b>4. Adam John Filip Öhrman</b> adam.ohrman@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 17:32 26.04.2026 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.221
<b>5. RUBEN DE MOOR</b> ruben.demoor@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:33 27.04.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.242
<b>6. BJÖRN ERIK EKETRÄ HALLANDER</b> erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:16 27.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.39.48

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed