

BRF Valnöten 7



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Valnöten 7

716417-7391

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	14-15
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Valnöten 7 (716417-7391) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades vid beslut som antogs på föreningsstämma den 27 juli 1997 då också de ursprungliga stadgarna registrerades hos Bolagsverket. Stadgarna uppdaterades under 2023 och de uppdaterade stadgarna registrerades hos Bolagsverket 30 maj 2023.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-07-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Valnöten 7 i Stockholms kommun, omfattande adressen Scheelegatan 3 / Scheelegatan 3 A. Valnöten 7 byggdes år 1885.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2072-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
17	Lägenheter, bostadsrätt	1 770
5	Lokaler, hyresrätt	903

På föreningens fastighet finns inga parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-27. På stämman deltog 13 medlemmar. Extra föreningsstämma ägde rum 2026-02-10. 15 medlemmar deltog. På extrastämman behandlades frågan om en försäljning av bostadsrätt kopplad till dåvarande kontorslokal i bottenplanet på gårdshuset. Extrastämman beslutade ge styrelsen i uppdrag att genomföra en sådan försäljning.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erik Dahlman	Ordförande
Henrik Düppe	Ledamot
Per Areskär	Ledamot
Nicklas Lindh	Ledamot
Martin Ringberg	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedningen har utgjorts av Jane Jonasson och Nina Annerstål.

Revisor har varit Gustav Lind.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024-2025	Arbete på hyreslokal i gårdshuset för att möjliggöra försäljning av bostadsrätt för lokalen
2023-2024	Renovering av bjälklag och tätskikt på mellersta gården. Renovering/upprustning av källarlokalen.
2022	Förbättringar avseende taksäkerhet gatuhus samt målning av tak och mindre reparationer.
2021	Åtgärder i samband med obligatorisk ventilationskontroll
2020-2022	Ombyggnation av ventilationslösning avseende restauranglokaler.
2019-2020	Byte till säkerhetsdörrar, installation av nytt passagesystem samt renovering av trapphus i både gatuhus och gårdshus.
2019-2020	Ombyggnation och renovering av innersta gården.
2019	Omdisponering och ombyggnad av yta i bottenplan i gårdshuset. Ombyggnad från tidigare tvättstuga till bostadslägenhet samt ombyggnation av del av lokaldel till ny tvättstuga.
2017	Gårdshusets vind bebyggdes till hälften varpå vindsförråden moderniserades och yttertakets målades på gårdshuset.
2013	Renovering av hiss, ny hissmotor och hisskorg i gårdshuset.
2012	Fasadrenovering av inre fasader.
2010	En ny undercentral/värmeväxlare installerades.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Renovering av hiss i gatuhuset

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 30 st. Under året har 1 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 31 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret utfördes en försäljning av en kontorslokal i gårdshuset. Köparen inredde därefter lokalen till en bostad som sedan såldes som bostadsrätt i början av 2026.

I november 2025 begärde föreningen, med hänvisning till ett beslut i högsta förvaltningsdomstolen, en omprövning av föreningens momsdeklarationer för åren 2019 till 2024. Resultatet av detta blev att föreningen, efter avdrag för kostnader, fick tillbaka drygt 1.1 miljoner kronor i tidigare inbetald moms.

Försäljningen av lokalen tillsammans med den återbetalda momsen innebär att föreningens lån, under 2025, kunde minska från 26 miljoner kr till 19.9 miljoner kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett underskott om -135 314 kronor. Det negativa resultatet förklaras i huvudsak av planmässiga avskrivningar om -1 532 025 kronor, vilka är bokföringsmässiga kostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Avskrivningarna har ökat markant jämfört med föregående år, vilket är en direkt effekt av övergången från K2- till K3-regelverket.

Under året har föreningen erhållit en engångsåterbetalning av moms för perioden 2019-2024 om cirka 1,4 miljoner kronor, vilket har påverkat resultatet positivt. Samtidigt har resultatet belastats av engångskostnader om drygt 500 tusen kronor hänförliga till omvandling och försäljning av en lokal. Intäkten från försäljningen av lokalen (cirka 5,6 miljoner kronor) redovisas inte i resultaträkningen, utan påverkar i stället balansräkningen.

Under året har föreningen fortsatt att amortera på sina lån i enlighet med den långsiktiga strategin att successivt minska skuldsättningen. Trots det redovisade underskottet bedöms föreningens ekonomi vara i balans, med god likviditet och ett fortsatt fokus på långsiktig ekonomisk stabilitet.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 779	2 246	1 609	2 023
Resultat efter fin. poster (tkr)	-135	-825	-930	-159
Soliditet (%)	50,9	37,8	38,9	62,2

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	491	488	379	371
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	7 445	9 734	8 237	3 781
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	11 243	14 689	12 429	5 706
Sparande per kvm totalyta (kr)	690	-110	-124	214
Räntekänslighet (%)	23%	30%	33%	15%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	229	264	219	191
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	31%	38%	40%	32%

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm totalyta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	12 488 289	8 017 926	168 060	-3 589 014	-825 202	16 260 059
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			108 483	-108 483		
Balanseras i ny räkning	476 360	5 173 640		-825 202	825 202	5 650 000
Årets resultat					-135 314	-135 314
Belopp vid årets utgång	12 964 649	13 191 566	276 543	-4 522 699	-135 314	21 774 745

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-4 522 699
Årets resultat	<u>-135 314</u>
Totalt	-4 658 013
Avsättning till yttre fond	276 132
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-4 934 145</u>
Summa	-4 658 013

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 778 875	2 246 412
Övriga rörelseintäkter	3	1 439 097	10 704
Summa rörelseintäkter		4 217 972	2 257 116
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 996 277	-1 704 927
Övriga externa kostnader	5	-156 030	-13 077
Personalkostnader och arvoden	6	-8 996	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 532 025	-530 764
Summa rörelsekostnader		-3 693 328	-2 248 768
Rörelseresultat		524 644	8 348
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 648	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 518	45 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-688 124	-878 730
Summa finansiella poster		-659 958	-833 550
Resultat efter finansiella poster		-135 314	-825 202
Resultat före skatt		-135 314	-825 202
Årets resultat		-135 314	-825 202

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	39 805 043	41 318 192
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	18 872
Summa materiella anläggningstillgångar		39 805 043	41 337 064
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		156 413	344 105
Summa finansiella anläggningstillgångar		156 413	344 105
Summa anläggningstillgångar		39 961 456	41 681 169
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	96 908
Övriga fordringar		1 054 442	140 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 054	48 609
Summa kortfristiga fordringar		1 123 496	286 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 657 725	1 028 286
Summa kassa och bank		1 657 725	1 028 286
Summa omsättningstillgångar		2 781 221	1 314 540
SUMMA TILLGÅNGAR		42 742 677	42 995 709

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 156 215	20 506 215
Fond för yttre underhåll		276 543	168 060
Summa bundet eget kapital		26 432 758	20 674 275
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 522 699	-3 589 014
Årets resultat		-135 314	-825 202
Summa fritt eget kapital		-4 658 013	-4 414 216
Summa eget kapital		21 774 745	16 260 059
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 300 000	5 300 000
Summa långfristiga skulder		8 300 000	5 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	11 600 000	20 700 000
Leverantörsskulder		73 816	71 362
Skatteskulder		16 362	7 049
Övriga skulder		242 750	167 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	735 004	489 619
Summa kortfristiga skulder		12 667 932	21 435 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 742 677	42 995 709

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	524 644	8 349
Avskrivningar	1 532 025	530 764
Erlagd ränta och ränteintäkter	-659 958	-833 551
	<u>1 396 711</u>	<u>-294 438</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 396 711	-294 438
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	96 908	-96 908
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-916 283	1 609 822
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	2 454	-4 228 927
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	311 961	84 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	891 751	-2 925 463
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-	-6 087 906
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt	5 650 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 650 000	-6 087 906
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	4 000 000
Amortering av låneskulder	-6 100 000	-
Övriga långfristiga fordringar	187 688	344 105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 912 312	4 344 105
Årets kassaflöde	629 439	-4 669 264
Likvida medel vid årets början	1 028 286	5 697 550
Likvida medel vid årets slut	1 657 725	1 028 286

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>
Stomme, grund	1,0%
Värme, Sanitet	2,0%
El	2,5%
Fönster	2,0%
Fasad	2,0%
Hiss	4,0%
Yttertak	2,5%
Ombyggnad	2,0%
Maskiner	20,0%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	868 598	863 568
Hyror	1 855 027	1 357 344
Vatten IMD	55 250	25 500
	<u>2 778 875</u>	<u>2 246 412</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Bidrag	6 120	-
Omsättningsmoms SKV	1 432 557	-
Försäkringsersättning	-	10 404
Övrigt	420	300
Summa	<u>1 439 097</u>	<u>10 704</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	32 934	37 997
Städning	92 187	88 329
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 211	21 303
Trädgårdsskötsel	2 308	-
Sotning	-	6 810
Reparationer	320 461	100 011
El	57 399	113 376
Uppvärmning	394 742	394 287
Vatten	160 332	197 399
Sophämtning	80 770	62 379
Försäkringspremie	63 825	59 851
Fastighetsavgift bostäder	29 308	27 710
Fastighetsskatt lokaler	120 440	111 570
Övriga fastighetskostnader	4 017	20 109
Kabel-tv/Bredband/IT	38 765	29 317
Förvaltningsarvode ekonomi	63 174	59 935
Förvaltningsarvode ek utöver avtal	277	6 918
Panter och överlåtelse	-	1 791
Teknisk förvaltning utöver avtal	16 340	-
Juridiska åtgärder	36 622	27 000
Övriga externa tjänster	9 301	7 305
	<u>1 549 413</u>	<u>1 373 397</u>
Underhåll		
Bostäder	91 412	-
Lokaler	146 558	331 530
Ventilation	69 805	-
Lås	78 961	-
Port/Entré	60 128	-
	<u>446 864</u>	<u>331 530</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 996 277</u>	<u>1 704 927</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	-	7 775
Annonser/Reklam	11 960	-
Konsultarvode	144 070	5 302
Summa	156 030	13 077

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Övrigt arvode	6 845	
Sociala kostnader	2 151	-
	8 996	-

Den redovisade posten avser inte arvode i egentlig mening utan en tillfällig utbetalning till en privatperson som bistått föreningen med snöskottning.

Föreningen har, liksom föregående år, inte haft någon anställd personal.

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 753 536	19 126 208
-Ombyggnad	-	22 580 158
-Mark	5 361 499	5 361 499
-Markanläggning	420 091	420 091
	47 535 126	47 487 956
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 169 764	-5 643 736
-Årets avskrivning enligt plan	-1 532 025	-526 028
-K3 övergång	-28 294	-
	-7 730 083	-6 169 764
Redovisat värde vid årets slut	39 805 043	41 318 192
 Taxeringsvärde 2025 värdeår 1984		
Byggnader	38 600 000	32 400 000
Mark	53 444 000	59 757 000
	92 044 000	92 157 000
 Bostäder 17 st	80 000 000	81 000 000
Lokaler	12 044 000	11 157 000
	92 044 000	92 157 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	338 246	385 416
	338 246	385 416
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-366 544	-361 808
-K3 Övergång	28 298	
-Årets avskrivning enligt plan		-4 736
	-338 246	-366 544
Redovisat värde vid årets slut	-	18 872

Not 9 Kassa och bank

	2025	2024
Swedbank	8 567	199 508
Swedbank, depositionskonto	1 017	1 014
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 648 141	827 764
Summa	1 657 725	1 028 286

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2025-12-31	Skuldbelopp 2024-12-31
Swedbank,	2026-02-28	2,34%	1 700 000	1 800 000
Swedbank	2030-02-25	3,11%	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2027-01-25	1,73%	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2026-01-28	2,37%	4 800 000	6 800 000
Swedbank	2026-03-28	2,26%	5 100 000	5 100 000
			-	1 500 000
			-	2 500 000
			19 900 000	26 000 000
Varav långfristig del			8 300 000	5 300 000
Varav kortfristig del			11 600 000	20 700 000
			19 900 000	26 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	286 574	197 840
Upplupen el	4 423	7 427
Upplupen värme	52 755	55 028
Upp. vatten & avfall	37 112	37 863
Upplupna räntekostnader	33 430	65 682
Övrigt	320 710	125 779
	735 004	489 619

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 900 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	19 900 000	26 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den till bostadsrätt omgjorda lokalen i gårdshusets gatuplan såldes i början av 2026. I och med detta består föreningen nu av 18 lägenheter med en sammanlagd yta på 1832 kvm.

Under februari 2026 amorterades ytterligare 800 tkr på föreningens lån, varvid dessa nu uppgår till 19.1 miljoner kronor (26 miljoner i början av 2025).

Föreningen har omförhandlat hyresavtalet med Restaurang Almaza vilket har lett till en hyreshöjning på i storleksordningen 25%. Höjningen träder i kraft från och med 1 november 2026. I samband det omförhandlingen av avtalet återgick också den hyresdeposition som Almaza tidigare lämnat. Markus Maijanen har ingått avtal om överlåtelse av hyresavtalet för källarlokalen till Georgisk Vinkällare AB. Eftersom den nya hyresgästen övertar Markus hyresavtalet innebär detta, i alla fall i princip, ingen förändring för föreningen. Föreningen har, genom styrelsen, godkänt överlåtelsen på villkor att den nya hyresgästen lämnar en deposition motsvarande 3 månadshyror.

Underskrifter

Stockholm 2026-

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Erik Dahlman

Henrik Düppe

Per Areskär

Nicklas Lindh

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2026-

Gustav Lind
Revisor

Kommentar:
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 17:24

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled • 20.05.2026 10:04

DOCUMENT ID:

BkJ4o1jyMl

ENVELOPE ID:

HyGA7s1o1zg-BkJ4o1jyMl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Valnöten 7 - utkast 4.pdf

21 pages

SHA-512:

ad712d2345adeae6b7c6d8d40a6e9a3116e5e0e587246
da40caad7c48da2c0638380cf4fa65b9dd15049c4568d8
bf81afa334a350e68c41ccc6a2112894c94cf

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
1. ERIK DAHLMAN erik.dahlman@ericsson.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 10:58 20.05.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/16) IP: 192.176.1.78
2. HENRIK DÜPPE henrik.duppe@telia.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 11:10 20.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/23) IP: 93.45.244.4
3. Per Åke Areskär per.areskar@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:31 20.05.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/15) IP: 94.191.136.219
4. NICKLAS LIND nicklas.lindh99@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 13:30 20.05.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/06/13) IP: 83.140.34.58
5. Pär Isak Gustav Lind gustav.p.lind@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 17:24 20.05.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/09) IP: 185.154.231.81

* 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

⚙️ 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