

Årsredovisning

för

Brf Valaskjalf

716417-9744

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har en hemsida: valaskjalf.se.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Valaskjalf 12, bebyggdes 1982. Föreningen registrerades 1983-01-03. Fastigheten är belägen på Sveavägen 66-72 i Djursholm, Danderyds kommun. På fastigheten finns fyra terrasshus med källare innehållande 32 lägenheter, två lokaler och ett garage med 30 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken	2 rum och kokvrå,
16 stycken	2 rum och kök,
8 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 227 m²

Total lokalyta: 858 m²

Föreningens fastighet har under året varit försäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Trappstädningen har utförts av Almestar Multiservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov och kompletteras kontinuerligt av styrelsen. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren:

Underhållsplan/teknisk besiktning genomfördes av Byggkonsultgruppen och finns på hemsidan

<https://valaskjalf.se/about-3/besiktningar/underh-II.html>. Styrelsen prioriterar åtgärder utifrån behov, ekonomi och övriga frågor styrelsen behöver arbeta med.

Utförda underhållsåtgärder	År
Reparation av bergvärmepumpen i 66:an	2025
Målning av trapphus i 68 färdigt	2025
Byte gasfjädrarna i garageporten	2025
Godkänd OVK	2025
Reparation av ståldörren till förrådet i 68:an	2025
Skyddande hörnbeslag har monterats i trapphusen	2025
Reparation tvättmaskin i 66	2024
Garagebelysning, vid utgångarna ger alltid ledljus som tänds starkare i några minuter vid rörelse	2024
Reparerat golvbrunn (vattenlås sönderrostat) i undercentral i 66	2024
Nytt staket vid vändplatsen	2024
Målning trapphus 66	2024
Åtgärdat baksidan utanför 70	2024
OVK	2024
Resterande gamla takfönster har bytts ut	2023
Lysrör i garage och tvättstugor har bytts mot energisnåla LED-armaturer	2023
Byte takfläkt hus 66 och 70	2022
Byte till Stockholm Stadsnät gemensamt bredband	2022
Målning och kittning av fönster	2021
Målning entréplan	2021
Underhåll av avloppssystem, lodrätta rör	2021
Byte varmvattenberedare hus 70-72	2020
Underhåll och spolning av avloppsstammar i garaget	2020
Ny torktumlare hus 72	2020
Ny torktumlare hus 66	2019
Reparation, målning plåtskoning av väggar mellan uteplatser/terrasser	2019
Reparation och målning av plåt hus 66-72	2018-2019
Reparation fasad pga frostskada hus 68	2018
Utbyte vägg i grovsoprum pga vattenskada	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Byte av tvättmaskin och torkskåp	2017
Rep och underhåll av varmvattenberedare/värmepump	2017
Byte av garageport	2016
Reparation och byte av hängrännor och stuprör samt byte av trasigt taktegel	2015-2016
Spolning av samtliga spillvattenledningar	2015
Installation av fiber	2015
Byte av takfönster	2014
Byte av tak	2014
Installation av bergvärme för varmvatten	2010

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman 2025 beslutade att föreningen ska genomföra takunderhåll, vilket också upphandlades. Det planerade underhållet blir tvätt, inspektion och byte av eventuellt trasiga betongpannor, samt målning med skyddsfärg som kommer att förlänga livslängden på de befintliga takpannorna. Kostnaden blir c:a 300 tkr, vilket är avsevärt mindre kostsamt än att lägga om taken. På grund av årstider, väder m.m. är underhållsarbetet planerat att genomföras under maj 2026.

För att finansiera takunderhållet, har föreningen skjutit på icke akuta underhållsåtgärder. Detta för att i görligaste mån kunna använda befintliga medel och undvika att öka belåningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 39, och vid årets slut 39.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Green	Ordförande
	Katarina Göransson	Ledamot
	Thomas Öhrman	Ledamot
	Christian Madsén	Ledamot

Valberedning Jonas Norberg

Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby	Ordinarie
	Jonas Norberg, internrevisor	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-07-11.

På inrådan av föreningens jurist, uppdaterades stadgarna för att spegla aktuell lagstiftning bättre. Beslut fattades på ordinarie och extra föreningsstämmor i maj 2025.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 527	1 499	1 471	1 474	1 481
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-133	-301	-526	-67	-409
Kassalikviditet (%)	6,81	107,82	128,72	195,30	187,93
Soliditet (%)	26,15	26,46	28,34	31,49	31,89
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	643	627	618	618	603
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 425	2 457	2 480	2 509	2 541
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 360	3 403	3 436	3 475	3 520
Sparande per kvm (kr/kvm)	111	46	70	122	203
Räntekänslighet (%)	5,23	5,43	5,56	5,62	5,84
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	100	97	105	98	72
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,75	93,13	93,51	93,38	92,25

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025 vilket beror på höga kostnader för löpande- och periodiskt underhåll, inflation, och inte minst ränteläget. Kommande år har föreningen budgeterat lägre underhållskostnader och förväntas redovisa ett likviditetsmässigt överskott. Framöver väntas inflation och räntor minska, vilket kommer att minska föreningens kostnader. Underskottet har därmed ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 629 708	899 962	-331 441	-301 360	2 896 869
Avsättning yttre UH fond		167 200	-167 200		0
lanspråktagande yttre UH fond		-149 868	149 868		0
Omföring av föregående års resultat:			-301 360	301 360	0
Årets resultat				-132 591	-132 591
Belopp vid årets utgång	2 629 708	917 294	-650 133	-132 591	2 764 278

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-650 133
årets förlust	-132 591
	-782 724

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	167 747
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-179 787
i ny räkning överföres	-770 684
	-782 724

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 526 936	1 499 087
Summa rörelseintäkter		1 526 936	1 499 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-987 678	-976 563
Övriga externa kostnader		-130 395	-160 680
Personalkostnader	4	-38 659	-35 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-293 874	-293 874
Summa rörelsekostnader		-1 450 606	-1 466 267
Rörelseresultat		76 330	32 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	862
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 159	-335 042
Summa finansiella poster		-208 921	-334 180
Resultat efter finansiella poster		-132 591	-301 360
Resultat före skatt		-132 591	-301 360
Årets resultat		-132 591	-301 360

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

10 041 184

10 335 058

Maskiner och inventarier

7

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

10 041 184

10 335 058

Summa anläggningstillgångar

10 041 184

10 335 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1 179

4 933

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 386

84 400

Summa kortfristiga fordringar

18 565

89 333

Kassa och bank

Kassa och bank

8

513 067

523 570

Summa kassa och bank

513 067

523 570

Summa omsättningstillgångar

531 632

612 903

SUMMA TILLGÅNGAR

10 572 816

10 947 961

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 629 708

2 629 708

Fond för yttre underhåll

917 294

899 962

Summa bundet eget kapital

3 547 002

3 529 670

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-650 133

-331 441

Årets resultat

-132 591

-301 360

Summa fritt eget kapital

-782 724

-632 801

Summa eget kapital

2 764 278

2 896 869

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

7 482 658

Summa långfristiga skulder

0

7 482 658

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

7 482 658

96 000

Leverantörsskulder

48 133

238 526

Skatteskulder

5 710

3 664

Övriga skulder

9 484

10 835

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

262 553

219 409

Summa kortfristiga skulder

7 808 538

568 434

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 572 816

10 947 961

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-132 591

-301 360

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

293 874

293 874

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

161 283

-7 486

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

70 768

7 502

Förändring av leverantörsskulder

-190 393

80 812

Förändring av kortfristiga skulder

43 838

-44 593

Kassaflöde från den löpande verksamheten

85 496

36 235

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-96 000

-73 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-96 000

-73 500

Årets kassaflöde

-10 504

-37 265

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

523 570

560 835

Likvida medel vid årets slut

513 066

523 570

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella 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 tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Markanläggning	20 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 400 209 kr.

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.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för vatten och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 431 432	1 396 040
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	101 400	100 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 981	10 890
Hyresbortfall garage	-23 850	-18 600
Övriga intäkter	6 174	5 158
	1 526 937	1 499 088

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpander underhåll	115 843	155 075
Periodiskt underhåll	179 787	149 868
Fastighetskötsel/städning entreprand	67 550	58 264
Vatten- och avloppsavgifter	150 925	121 408
Uppvärmning och elavgifter	157 317	179 216
Renhållning	107 315	97 588
Snöröjning	22 130	40 529
Förbrukningsmaterial	7 843	5 952
Fastighetsförsäkringar	51 827	48 073
Bredband	65 483	56 640
Fastighetskatt, fastighetsavgift	61 658	59 480
Larmtjänst etc.	0	4 470
	987 678	976 563

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	32 000	29 330
Sociala avgifter	6 659	5 820
	38 659	35 150

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Ingående avskrivningar	-6 405 672	-6 111 798
Årets avskrivningar	-293 874	-293 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 699 546	-6 405 672
Mark	1 594 583	1 594 583
Utgående värde mark	1 594 583	1 594 583
Utgående redovisat värde	10 041 185	10 335 059
Taxeringsvärden byggnader	32 559 000	28 637 000
Taxeringsvärden mark	21 690 000	27 095 000
	54 249 000	55 732 000
Bokfört värde byggnader	8 446 602	8 740 475
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	10 041 185	10 335 058

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 53 600 000 kronor, lokaler 649 000 kronor.

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	4 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290	4 290
Ingående avskrivningar	-4 290	-4 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 290	-4 290
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	479 461	490 065
Nordea sparkonto företag	33 606	33 505
	513 067	523 570

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2,38	2026-01-11	2 368 752	2 392 752
Nordea Hypotek AB	2,38	2026-01-11	2 368 953	2 392 953
Nordea Hypotek AB	2,38	2026-01-11	2 368 953	2 392 953
Nordea Hypotek AB	2,42	2026-01-06	376 000	400 000
			7 482 658	7 578 658
Kortfristig del av långfristig skuld			7 482 658	96 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 002 658 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01.

Djursholm

Thomas Green
Ordförande

Thomas Öhrman
Ledamot

Katarina Göransson
Ledamot

Christian Madsén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisab KB, Täby

Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

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

This document contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende