

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved

769637-9812

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallhunden i Rågsved 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

Information om verksamheten

BRF Vallhunden i Rågsved är en äkta bostadsrättsförening med 57 lägenheter i Stockholm. Föreningen bildades år 2019.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen innehar marken med tomträtt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet,

Tomträtten kan sägas upp tidigast 2067-01-01 med 40 års uppsägningstid.

Tomträttsavgälden ska omförhandlas 2027-01-01

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Terese Marvelin	Ordförande	2026
Nikola Bosanac	Ledamot	2026
Thomas Sakkas	Ledamot	2026
Nikos Simeonidis	Suppleant	2026
Lova Samsonovits	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Anders von Sheele	Rävisor	2026

Fastigheter

Föreningen förvärvade fastigheten Vallhunden 7, 5 juni 2020. Fastigheten består av 57st lägenheter och 5st parkeringar, fastighetens boyta uppgår till 1 824 kvm. Markareal 2640 kvm.

I nedan tabell specificeras innehavet

Antal	Benämning	Total Yta (kvm)
52 Lägenheter,	bostadsrätt	1664
5 Lägenheter,	hyresrätt	160

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större projekt i fastigheten

OVK-besiktningen har genomförts och färdigställts enligt gällande krav.

Taket i källaren har isolerats för att säkerställa att lägenheterna på bottenvåningen uppfyller lagkraven på tillräcklig inomhustemperatur.

Taksäkerhetsutrustning har installerats på taket i enlighet med gällande lagkrav.

Utemiljö

En gemensam städdag arrangerades under våren för föreningens medlemmar, då cykelrummet rensades från kvarlämnade cyklar, barnvagnar och annat bråte.

Ekonomi

Föreningens lån har under årets samlats hos Danske Bank (istället för en del hos Trianon och en del hos Danske bank). I samband att lånet löstes hos Trianon sänktes räntan från 4 % till rörlig ränta om cirka 3,2 %. Föreningen amorterar något mer än tidigare för att snabbare sänka belåningsgraden. Det tidigare kravet hos Trianon att lånet skulle återbetalas i sin helhet senast år 2030 har därmed upphört.

Styrelsen håller varje år ett budgetmöte tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare för att gå igenom och säkerställa att föreningens ekonomi är i ordning. Föreningens ekonomi är stabil, med nödvändiga medel avsatta för framtida underhåll enligt den nya underhållsplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Framtida arbete

Fortsatt arbete enligt underhållsplanen för att säkerställa fastighetens långsiktiga värde.

Föreningen planerar för införande av FNI-system (fastighetsnära insamling) under 2026 i enlighet med gällande lagkrav.

Under våren planeras en fördjupad studie för markarbete framför entréporten.

Medlemsinformation

Föreningen består av 60 medlemmar varav 5 av dessa är företag. Kommunikation till medlemmarna sker, när det handlar om allmän information, i huvudsak via hemsidan. Personlig information sker mail-ledes.

Antal medlemmar vid årets början: 60 st

Antal avgående medlemmar: 2 st

Antal tillkomna medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid årets slut: 60 st

Antal överlåtelse under året: 0 st

Antal upplåtelse under året: 0st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 932	2 576	2 274	2 040
Resultat efter finansiella poster	-1 103	-1 453	-1 644	-1 728
Soliditet (%)	69,8	69,9	70,3	69,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 399	1 211	1 035	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 539	13 670	13 791	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 841	14 985	15 117	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	255	64	-24	0
Räntekänslighet (%)	10,6	12,4	14,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	354	336	313	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,5	77,1	73,5	0,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar även detta år ett negativt resultat, vilket huvudsakligen beror på avskrivningar enligt gällande redovisningsregler. Avskrivningarna utgör en bokföringsmässig kostnad och innebär inte ett faktiskt utflöde av likvida medel. Föreningens kassaflöde är positivt och den löpande verksamheten har kunnat finansieras utan svårigheter. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är stabil, med fortsatt fokus på att stärka likviditeten och säkerställa långsiktig hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 068 766	15 905 098	230 400	-6 023 177	-1 452 592	60 728 495
Disposition av föregående års resultat:			58 000	-1 510 592	1 452 592	0
Årets resultat					-1 103 388	-1 103 388
Belopp vid årets utgång	52 068 766	15 905 098	288 400	-7 533 769	-1 103 388	59 625 107

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 533 768
årets förlust	-1 103 388
	-8 637 156

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	0
i ny räkning överföres	-8 637 156
	-8 637 156

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 931 572	2 576 208
Övriga intäkter		-8 635	55 327
		2 922 937	2 631 535
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 512 319	-1 420 849
Övriga externa kostnader	6	-118 107	-185 846
Personalkostnader	7	-231 824	-225 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 569 014	-1 569 014
		-3 431 264	-3 401 620
Rörelseresultat		-508 327	-770 085
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 649	5 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-596 710	-688 353
		-595 061	-682 506
Resultat efter finansiella poster		-1 103 388	-1 452 591
Resultat före skatt		-1 103 388	-1 452 591
Årets resultat		-1 103 388	-1 452 592

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnade	9, 11	84 087 212	85 656 226
		84 087 212	85 656 226
Summa anläggningstillgångar		84 087 212	85 656 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		469 820	518 976
Övriga fordringar		2 997	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 475	102 769
		552 292	621 747
<i>Kassa och bank</i>		789 191	574 491
Summa omsättningstillgångar		1 341 483	1 196 238
SUMMA TILLGÅNGAR		85 428 695	86 852 464

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 068 766	52 068 766
Upplåtelseavgifter		15 905 098	15 905 098
Fond för yttre underhåll		288 400	230 400
		68 262 264	68 204 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-7 533 768	-6 023 177
Årets resultat		-1 103 388	-1 452 592
		-8 637 156	-7 475 769
Summa eget kapital		59 625 108	60 728 495
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		0	3 450 148
Summa långfristiga skulder		0	3 450 148
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	24 695 038	21 484 090
Leverantörsskulder		76 239	185 955
Övriga skulder		196 979	189 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		835 331	814 492
Summa kortfristiga skulder		25 803 587	22 673 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 428 695	86 852 464

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 103 388	-1 452 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 569 014	1 569 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	465 626	116 422
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	49 156	-90 473
Förändring av kortfristiga fordringar	20 298	20 891
Förändring av leverantörsskulder	-109 716	-64 879
Förändring av kortfristiga skulder	28 536	91 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453 900	73 466
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-239 200	-219 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-239 200	-219 856
Årets kassaflöde	214 700	-146 390
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	574 491	720 881
Likvida medel vid årets slut	789 191	574 491

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar med 0,1% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 10-100 år.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader. Byggnaden består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-50 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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	2 320 139	2 008 460
Hyra förråd	14 400	2 240
Hyror bostäder	370 784	353 082
Hyror garage och parkeringsplatser	24 000	18 000
Övriga intäkter	202 249	194 425
	2 931 572	2 576 207

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fjärrvärme	317 875	304 829
El	170 702	161 847
Vatten & avlopp	156 828	146 652
Hiss	10 398	8 273
Sophämtning	40 546	26 043
Städning	38 128	46 409
Fastighetsskötsel, enligt avtal	74 789	106 314
Snöröjning	0	20 126
Bredband	59 852	59 852
Fastighetsskatt	98 268	92 910
Fastighetsförsäkring	46 144	56 755
Tomträttsavgäld	105 600	105 600
Förbrukningsinventarier	8 391	6 383
Förbrukningsmaterial	400	3 274
	1 127 921	1 145 267

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Gård	44 382	57 967
Hiss	32 188	15 732
Fastighet	195 353	104 164
Underhåll ventilation	0	97 719
	271 923	275 582

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Isolering	112 475	0
	112 475	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Mobiltelefon	3 171	3 498
Postbefordran	147	252
Redovisningstjänster	65 036	64 212
Ersättningar till revisor	17 300	29 981
IT-tjänster	2 076	2 039
Konsultarvoden	5 925	59 256
Bankkostnader	5 981	5 092
Övriga externa kostnader	11 515	13 532
Föreningsavgifter	6 310	6 310
Trivselkostnader	646	1 673
	118 107	185 845

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	176 400	171 900
	176 400	171 900
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	55 424	54 011
	55 424	54 011
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	231 824	225 911

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader bank	489 964	546 491
Övriga räntekostnader	106 746	141 862
	596 710	688 353

Not 9 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 753 255	92 753 255
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 753 255	92 753 255
Ingående avskrivningar	-7 097 029	-5 528 015
Årets avskrivningar	-1 569 014	-1 569 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 666 043	-7 097 029
Utgående redovisat värde	84 087 212	85 656 226

Mark innehas med tomträtt

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Danske bank	1,550	2025-09-30	0	14 322 721
Danske bank	3,229	2025-03-30	0	7 161 369
Danske Bank	2,978	2025-12-31	24 695 038	0
			24 695 038	21 484 090
Kortfristig del av långfristig skuld			24 695 038	21 484 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	38 500 000
	38 500 000	38 500 000

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Terese Marvelin
Ordförande

Nikola Bosanac
Ledamot

Thomas Sakkas
Ledamot

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

Anders Von Sheele
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

