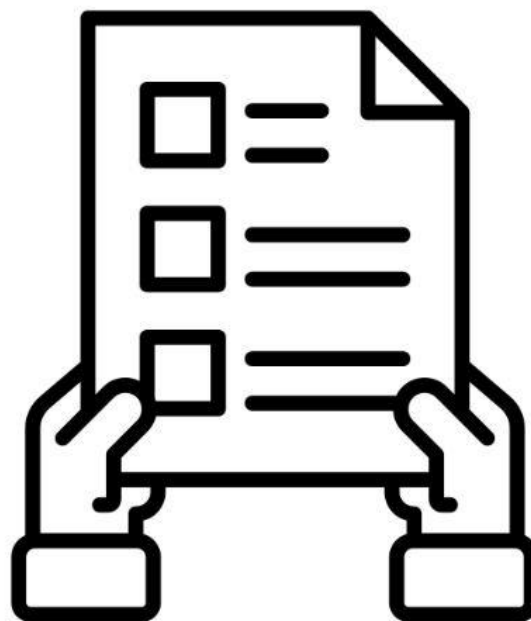
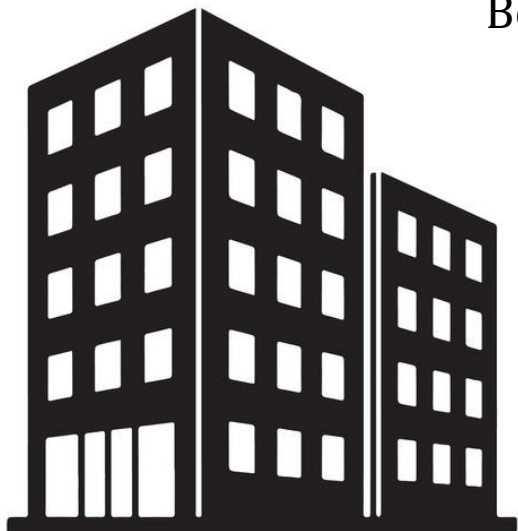


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Brf Vale 26
769608-0071



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Vale 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningens fastighet, Vale 26 på Sveavägen 113 -115 i Stockholms kommun förvärvades 2012-10-31 av föreningen från PP Pension. Fastigheten byggdes år 1926-1929 och har värdeår 1930. Tomten är friköpt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2692 kvm, inklusive 260 kvm vindsvåningar. Lägenhetsytan uppgår till 2 190 kvm och lokalytan till 502 kvm.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Dessa 22 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har fyra uthyrda lokaler: två mindre lokaler i anslutning till entrén, en större garagelokal på Sveavägen 113 och ett mindre källarförråd. Samtliga lokaler har varit uthyrda under året.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring men inte bostadsrättstillägg för medlemmarnas hemförsäkring. Detta tillägg tecknas, i enlighet med föreningens stadgar, av den enskilde bostadsrättshavaren.

Underhållsplan för åren 2020-2070 är upprättad av fastighetskonsultfirman Sustend. Avsättning till den yttre underhållsfonden sker årligen i enlighet med stadgarna.

Brandskyddsplan upprättades av Täby Brandskyddsteknik under 2023. Den omfattar bland annat nödbelysning i trapphus och källare, brandsläckare i källaren samt brandvarnare i soprummet. En brandklassad dörr till källaren installerades under våren 2015. Under 2019-2021 har föreningen försett samtliga lägenheter med nya långdriftsbrandvarnare, handbrandsläckare och brandfilt. I samband med vår- och höststädning av gården genomförs också brandrond i fastigheten.

Förvaltningsavtal Föreningen har avtal tecknat med Storholmen Förvaltning AB för den ekonomiska förvaltningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-28. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2023-07-07. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är äkta privatbostadsföretag. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 37 medlemmar. En överlåtelse har skett och vid årets slut uppgick antalet medlemmar till 37 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2025 är -54 002 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2024 som var - 440 400 kr. Under året har underhåll av avloppsstammarna gjorts genom att spolning genomförts, pumpen till vindsvåningarnas värmesystem har bytts och ytterligare en del smärre åtgärder kopplade till fjärrvärmeanläggningen.

Föreningen har också begärt omprövning av momsdeklarationerna under perioden 2019-2023. Detta innebar att föreningen fick tillbaka ca 300 000 kr från Skatteverket.

Under året har föreningens långvariga hyresgäst Bilkällan AB avflyttat. Ny hyresgäst är Little Borneomassage AB. Skiftet skedde i oktober 2025 vilket innebar att föreningen stod utan hyresintäkt under en månad.

Föreningens största kostnadspost är uppvärmningskostnaden, den näst största är räntekostnaden. Från och med hösten 2016 amorterar föreningen sin skuld med 300 Kkr om året.

I resultatet för år 2025 ingår avskrivningar med 807 378 kr, exkluderar man dem blir resultatet 753 376 kr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 753 763 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. För de lägenheter som har balkong mot gården tillkommer en balkongavgift på 100 kr per lägenhet och månad. Denna avsättning syftar till att kompensera föreningens kostnader kopplade till underhållet av balkongerna som hängts på mot gårdssidan.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret har i sin helhet belastat resultatet för verksamhetsåret:

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med den av styrelsen fastställda underhållsplanen. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Genomfört underhåll under 2025

Spolning av avloppsstammar	28 880 kr
Byte av pump till vindsvåningarna	28 559 kr

Planerat underhåll 2026

- Underhåll av trädäck på gården

Styrelsens sammansättning under räkenskapsåret

Erik Lindmark ledamot/ordf./kassör

Jan Grönlund ledamot

Pontus Wärn ledamot

Bo Samuelsson ledamot

Lars Anders Karlberg suppleant

Revisor Victoria Rudolphsdotter Guerrero och revisorssuppleanter Jessica Waywell och Susan Samuelsson

Valberedningen består av Lisa Lindmark Wastelius och Isabelle Höglund.

Antal protokollförda möten under räkenskapsåret: 8 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 689	1 678	1 633	1 614	1 712
Resultat efter finansiella poster	-54	-440	-83	267	-261
Soliditet (%)	81,4	81,1	80,8	80,8	80,2
Elkostnad/m ² totalyta (kr)	15	13	14	20	0
Värmekostnad/m ² totalyta (kr)	137	140	125	40	0
Vattenkostnad/m ² totalyta (kr)	35	31	25	20	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	188	184	163	80	0
Räntekänslighet (%)	16	17	17	17	0
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	6 538	6 675	6 812	6 949	0
Skuldsättning /m ² totalyta (kr)	5 319	5 430	5 542	5 653	0
Årsavgifter/m ² bostadsrättsyta (kr)	404	404	404	404	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52	53	54	54	0

Ytuppgifter: Boarea 2190 kvm lokalarea 502 kvm vilket ger en totalyta om 2692 kvm.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för år 2025-2022.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört sedvanligt underhåll med utgångspunkt i den 50-åriga underhållsplan som utgör grunden för underhåll av föreningens fastighet. Nästa större underhållsåtgärd förväntas inte behöva genomföras förrän 2029, om planen kan innehållas.

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Största orsaken till det negativa resultatet är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningen har dessutom ett positivt driftnetto från den löpande verksamheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 731 578	2 932 970	1 140 237	-4 389 654	-440 400	64 974 731
Avsättning fond för yttre underhåll			305 616	-305 616		0
Disposition av föregående års resultat:				-440 400	440 400	0
Årets resultat					-54 002	-54 002
Belopp vid årets utgång	65 731 578	2 932 970	1 445 853	-5 135 670	-54 002	64 920 729

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 135 670
Årets resultat	-54 002
	-5 189 672

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	358 743
I ny räkning överföres	-5 548 415
	-5 189 672

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	1 689 019	1 677 562
Övriga rörelseintäkter		1 706	0
Summa rörelseintäkter		1 690 725	1 677 562
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-541 947	-1 296 020
Övriga externa kostnader		-82 323	-73 876
Arvoden och personalkostnader	4	-63 981	-61 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-807 378	-408 116
Summa rörelsekostnader		-1 495 629	-1 839 691
Rörelseresultat		195 096	-162 129
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 607	38 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 705	-316 892
Summa finansiella poster		-249 098	-278 271
Resultat efter finansiella poster		-54 002	-440 400
Resultat före skatt		-54 002	-440 400
Årets resultat		-54 002	-440 400

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 396 896	79 202 489
Inventarier, verktyg och installationer	6	13 997	15 782
Summa materiella anläggningstillgångar		78 410 893	79 218 271
Summa anläggningstillgångar		78 410 893	79 218 271
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 230	1 230
Övriga fordringar		34	66 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	44 177	45 206
Summa kortfristiga fordringar		45 441	113 269
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 267 263	758 071
Summa kassa och bank		1 267 263	758 071
Summa omsättningstillgångar		1 312 704	871 340
SUMMA TILLGÅNGAR		79 723 597	80 089 611

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 664 548	68 664 548
Balkongfond		10 950	10 950
Fond för yttre underhåll		1 434 903	1 129 287
Summa bundet eget kapital		70 110 401	69 804 785
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 135 670	-4 389 654
Årets resultat		-54 002	-440 400
Summa fritt eget kapital		-5 189 672	-4 830 054
Summa eget kapital		64 920 729	64 974 731
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 636 947	7 636 947
Övriga skulder		33 125	0
Summa långfristiga skulder		7 670 072	7 636 947
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	6 680 973	6 980 973
Leverantörsskulder		106 869	87 861
Skatteskulder		10 450	2 122
Övriga skulder		109 212	145 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	225 292	261 889
Summa kortfristiga skulder		7 132 796	7 477 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 723 597	80 089 611

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-54 002	-440 400
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		807 378	408 116
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		753 376	-32 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-1 230
Förändring av kortfristiga fordringar		67 827	-10 367
Förändring av leverantörsskulder		19 008	-170 658
Förändring av kortfristiga skulder		-31 019	38 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten		809 192	-176 404
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-300 000	-300 000
Årets kassaflöde		509 192	-476 404
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		758 071	1 234 474
Likvida medel vid årets slut		1 267 263	758 070

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt kompletterande upplysningar för bostadsrättsföreningar enligt BFNAR 2023:1.

Förstagångstillämplare (K3)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Byggnaden har bedömts bestå av betyande komponenter med väsentliga skilda nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång:	År:
Stomme och grund	150
Fasad	40
Fönster	50
Yttertak	60
El	60
Balkong	50
Ventilation	100
Hiss	25
Styr och övervakning	20
Stambyte	100
Vindsombyggnad	100
Elrenovering	100
Säkerhetsdörrar	50
Hissrenovering	50
Fasadputs	50
Automatisk dörrstängare, inkl ins	20
Torsås TS5121 400V	20

Mark skrivs inte av.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	877 116	877 116
Balkongfond	8 400	8 400
Hyror lokaler	760 410	784 799
Övriga fakturerade intäkter	6 797	7 248
Fastighetskatt, lokal moms	36 295	0
	1 689 018	1 677 563

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	369 287	378 215
Fastighetsel	40 589	34 841
Vatten och avlopp	95 166	82 658
Sophämtning och renhållning	44 969	39 581
Kabel-TV/Telefoni/Porttelefon	5 741	6 170
Reparationer	82 108	131 411
Planerat underhåll	75 911	405 514
Fastighetskostnader	64 546	93 453
Serviceavtal	18 279	18 695
Fastighetsförsäkringar	39 885	40 903

Fastighetsskatt/avgift	72 908	64 580
Återbet moms driftkost. f	-367 441	0
	541 948	1 296 021

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	51 800	50 000
Sociala avgifter	12 181	11 679
	63 981	61 679

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 062 339	84 062 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 062 339	84 062 339
Ingående avskrivningar	-4 859 852	-4 453 522
Årets avskrivningar	-805 593	-406 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 665 445	-4 859 852
Utgående redovisat värde	78 396 894	79 202 487
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet fastigheter	102 498 000	101 872 000
Varav byggnader	37 498 000	30 872 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 480	64 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 480	64 480
Ingående avskrivningar	-48 696	-46 910
Årets avskrivningar	-1 785	-1 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 481	-48 696
Utgående redovisat värde	13 999	15 784

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	34 919	32 902
Upplupna ränteintäkter	9 258	12 304
	44 177	45 206

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,60	2027-10-28	4 380 974	4 380 974
SEB	2,31	2026-11-28	725 000	1 025 000
SEB	0,90	2027-10-28	3 255 973	3 255 973
SEB	2,60	2027-10-28	3 000 000	3 000 000
SEB	2,29	2026-10-28	2 955 973	2 955 973
			14 317 920	14 617 920
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	300 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	17 687 920	17 867 920
	17 687 920	17 867 920

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	143 460	182 946
Upplupna räntekostnader	4 774	4 186
Upplupna värmekostnader	50 851	51 076
Upplupna vattenkostnader	15 294	13 785
Upplupna renhållningskostnader	10 908	9 895
Upplupna elkostnader	0	0
	225 287	261 888

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-03-15

Stockholm 2026

Erik Lindmark
Ordförande

Jan Grönlund

Pontus Wörn

Bo Samuelsson

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

Victoria Rudolphsdotter Guerrero
Förtroendevald 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>

2026-04-21 06:22:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

JAN GRÖNLUND



SE BankID - b36d2f3e-9b56-44b6-b8a3-48a1b7777862

2026-04-21 06:24:37 UTC+00:00

Styrelseledamot

Bo Lennart Ragnar Samuelsson



SE BankID - a691b102-47f3-4391-97f4-fe86449590fb

2026-04-21 16:18:19 UTC+00:00

Ordförande

Erik Martin Lindmark



SE BankID - 0ce32206-8bc5-4bd9-8b3c-dd6cb4ae2963

2026-04-21 20:26:01 UTC+00:00

Styrelseledamot

Rune Pontus Wärn



SE BankID - c46e622d-3541-496e-a0c9-478c583b4e04

2026-04-23 07:34:07 UTC+00:00

Revisor

VICTORIA RUDOLPHSDOTTER GUE



SE BankID - 31e1e47d-c680-4c6d-a83a-aebf9f0853b5

Revisionsberättelse

Till årsmöte i Brf Vale 26

Jag har granskat räkenskaperna och styrelseprotokoll i Brf Vale 26 för år 2025. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att räkenskaperna inte innehåller väsentliga fel. Jag har granskat underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av desamma. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker att resultat- och balansräkningarna fastställs, och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Stockholm 2026

Victoria Rudolphsdotter Guerrero

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**VICTORIA RUDOLPHSDOTTER
GUERRERO**

Extern Revisor

Serienummer: c8ed6205b1045f[...]e1f377c0479a0

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-23 07:32:11 UTC



Penneo dokumentnyskel: 11D6P-GDUFO-FJHLG-53H3L-H4FFK-EPM8D

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.