

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valhalla, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysning	11

Om inte annat skäl anges, redovisas alla belopp i svenska kronor.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen byggnader

Fastigheten Morkullan 21 byggdes 1897 och Bostadsföreningen Walhalla u. p. a. bildades den 27 oktober 1908. Föreningen ombildades till Bostadsrättsföreningen Valhalla den 20 oktober 1986 inför den totalrenovering av fastigheten som därefter påbörjades. I samband med denna totalrenovering 1987-1989 byggdes även lägenheter på vinden, balkonger mot gården och hissar installerades i alla tre trappuppgångarna. Under 2013 gjordes del av hyreslokalen på hörnet om till lägenhet vilken uppläts som bostad med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bl.a. ansvarsförsäkring för styrelsen samt fullserviceavtal Anticimex.

Fastigheten har 37 lägenheter och 2 uthyrda lokaler, samt en gemensamhetslokal. Lägenheterna har en sammanlagd area på 3 013 m², uthyrda lokalerna 143 m² och gemensamhetslokal 39 m².

Lägenheterna har följande fördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 15 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 8 st 4 rum och kök
- 1 st 6 rum och kök

Sopsortering

Föreningen har ett rum i källaren för sortering av glas, tidningar, glödlampor, lysrör och batterier.

Gemensamhetslokal

Lokalen används för bostadsrättsföreningens stämmor, styrelsemöten, samt föreningsträffar och samkväm. Medlemmar har möjlighet att använda gemensamhetslokalen för möten, fester, gäster (övernattningar) m.m., dock måste tid bokas. Lokalen helrenoverades under 2017 med nya möbler. Administrationen av lokalen sköts av medlem, f.n. Narges Afshar, som handhar bokning av tider och ser till att reglerna efterföljs etc. Under året har lokalen utnyttjats frekvent.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Förvaltning

Fastighetsförvaltning

Föreningens styrelse sköter själv den tekniska förvaltningen. Den ekonomiska förvaltningen är utlagd externt. Föreningen har en hemsida (<http://valhalla.bostadsratterna.se/hem>) på vilken information om föreningen läggs ut samt aktuella händelser löpande aviseras.

Föreningens tekniska status

Föreningen följer en av SBC upprättad underhållsplan från 2001.

Under 2018 installerades ett nytt bredbandsavtal med fiber från Stockholms Stadsnät vilket tillsammans med ett gruppavtal för tv kanaler från ComHem ingår i medlemmarnas avgifter.

Ett avtal för jourservice, året och dygnet runt, är tecknat med Relita som har kännedom om fastigheten och har nycklar för att komma åt avstängningar för vatten och gas.

Bevakningsavtal om snöskottning av tak är tecknat med Jonaeson Bleck & Plåt som också sköter underhållet av våra tak.

Driftkostnader för fastigheten finns angivna under Not 3.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten färdigställdes 1897 och har deklarerats värdeår 1989.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde årsavgifterna med 10 procent den 1 januari 2025 som ett resultat av utvecklingen med kraftigt höjda låneräntor i kombination med avsevärda höjningar av kommunala tjänster vilket har inneburit en kraftig påfrestning på föreningens ekonomi. Förutom investeringar i lägenhet och hiss har övriga kostnader kunnat hållas i samma nivå som föregående år.

Inga övriga väsentliga händelser har noterats under året.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	2025	2024	2023	2022
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	55	54	54	54
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11	3	3	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9	2	3	4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57	55	54	54

Styrelse och revisorer samt valberedning

Vid 2024 års ordinarie föreningsstämma (2025-06-16) valdes:

Ordinarie styrelseledamöter:

Bernt Gabrielsson, tillika ordförande
Bo Johansson, tillika kassör
Emmy Samson
Stefan Vilhelmsson
Jonas Melzer
Albin Kainelainen

Styrelsesuppleanter:

Diana Azar

Ordinarie revisor:

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

Under 2025 har styrelsen hållit sex protokollförda sammanträden.

Valberedning

Narges Afshar.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 april 2019.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Flerårsöversikt

År	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelseintäkter (Tkr)	2 074	1 888	1 860	1 776	1 796
Resultat efter fina poster (Tkr)	-23	-109	-116	-149	-1 414
Balansomslutning (Tkr)	18 336	18 368	19 043	19 098	20 887
Soliditet %	62,0	62,0	60,4	60,9	56,4
Årsavgifter per kvm upplåten bostadsrättsyta (kr)	630	572	560	521	
Skuldsättning per kvm (kr)	2 034	2 034	2 191	2 191	
Sparande per kvm (kr)	138	109	136	180	
Räntekänslighet (%)	3,42	3,77	4,15	4,46	
Energikostnad per kvm (kr)	191	184	157	141	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	2 157	2 157	2 218	2 218	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	91,3	90,6	88,3	

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 966 534	471 792	2 067 949	-109 155	11 397 120
Disp av före- gående års resultat			-109 155	109 155	0
Årets resultat				-22 852	-22 852
Avsättning till fond yttre uh		250 000	-250 000		0
Ianspråktagande fond yttre uh		-106 663	106 663		0
Belopp vid årets utgång	8 966 534	615 129	1 815 457	-22 852	11 374 268

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Förslag till resultatdisposition (kr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 815 457
Årets resultat	<u>-22 852</u>
	1 792 605

Styrelsen föreslår att:

till yttre underhållsfond avsättes	250 000
i ny räkning balanseras	<u>1 542 605</u>
	1 792 605

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna.

Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig. Framgent kan styrelsen behöva höja avgifterna eller ta lån vid behov.

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning vid årets slut, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysni

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	1		-
Nettoomsättning	2	2 053 384	1 874 650
Övriga rörelseintäkter		<u>21 048</u>	<u>13 558</u>
Summa rörelseintäkter		2 074 432	1 888 208
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 165 969	-973 399
Övriga externa kostnader	4	-151 469	-151 331
Personalkostnader	5	-120 640	-110 744
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	<u>-464 687</u>	<u>-456 700</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 902 765	-1 692 174
Rörelseresultat		171 667	196 034
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 241	31 794
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-212 760</u>	<u>-336 983</u>
Summa finansiella poster		-194 519	-305 189
Skatt		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets Resultat		<u>-22 852</u>	<u>-109 155</u>

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605



Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	16 931 333	17 107 327
Inventarier och andra tekniska anläggningar	8	<u>537 921</u>	<u>592 272</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		17 469 254	17 699 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		169 889	124 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>112 038</u>	<u>94 891</u>
Summa kortfristiga fordringar		281 927	219 373
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>585 190</u>	<u>448 564</u>
Summa kassa och bank		585 190	448 564
Summa omsättningstillgångar		867 117	667 937
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 336 371</u>	<u>18 367 536</u>

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Balansräkning, forts

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 966 534	8 966 534
Fond för yttre underhåll	10	<u>615 129</u>	<u>471 792</u>
Summa bundet eget kapital		9 581 663	9 438 326
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 815 457	2 067 949
Årets resultat		<u>-22 852</u>	<u>-109 155</u>
Summa fritt eget kapital		1 792 605	1 958 794
Summa eget kapital		11 374 268	11 397 120
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 500 000	6 500 000
Övriga skulder		28 521	21 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>433 582</u>	<u>448 620</u>
Summa kortfristiga skulder		6 962 103	6 970 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 336 371</u>	<u>18 367 536</u>

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 667	193 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>464 687</u>	<u>456 700</u>
	636 354	652 734
Erhållen ränta	18 241	31 794
Erlagd ränta	<u>-216 346</u>	<u>-336 983</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 249	347 545
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning av rörelsefordringar	-62 554	-72 079
Minskning/Ökning av rörelseskulder	<u>-4 727</u>	<u>65 935</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	370 968	209 561
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>-234 342</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-234 342	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	<u>0</u>	<u>-500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-500 000
Årets kassaflöde	143 798	-290 439
Likvida medel vid årets början	<u>448 564</u>	<u>739 003</u>
Likvida medel vid årets slut	585 190	448 564

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Följande redovisningsprinciper har tillämpats:

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell prövning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad och mark

I anskaffningsvärdet på byggnad ingår även mark. Anskaffningsvärdet på marken är idag en ringa del av totala anskaffningskostnaden, då fastigheten anskaffades 1908. Huvudsaklig del av anskaffningskostnaden avser ombyggnad som skedde 1987-89. Då vi inte har uppgift om anskaffningskostnaden för marken och den är ringa, får den därför ingå i den totala anskaffningskostnaden för fastigheten, som också är underlag för avskrivning.

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,51% av det totala anskaffningsvärdet.

Avskrivningar inventarier och andra tekniska anläggningar

Avskrivningar på inventarier sker med 20 % per år enligt plan, baserat på nyttjandeperiod. Fastighetens Undercentral skrivs av med 4%, Internet investeringen med 10%, Snörasskydd med 4% och Passersystem med 2,5% per år.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerad med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 897 816	1 725 192
Lokalhyror	<u>155 568</u>	<u>149 458</u>
Summa nettoomsättning	2 053 384	1 874 650

I årsavgiften ingår kostnader för värme, gemensam el, vatten samt abonnemang för tv och fiber.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Tvättstuga	6 017	8 086
Trapphus, portar	7 324	7 050
Källare VVS, VA rep.	0	9 019
Hissar	71 117	20 480
Gården (inkl. möbler)	2 169	2 163
Rökanaler	0	9 003
Reparation lägenhet	0	8 452
OVK besiktning	20 000	0
Takmålning	99 788	9 149
Soprum	9 660	0
Fastighetsförsäkring	68 259	61 621
Hissar taxebundet	34 008	31 580
Städning inkl. storstädning	73 340	71 674
Vatten	112 492	100 976
El	75 231	65 523
Fjärrvärme	424 143	421 561
Sophantering taxebundet	53 271	46 696
Snöröjning	14 492	11 396
SBC medlemskap	5 510	5 510
Fastighetsavgift	63 788	60 310
Fastighetsskatt	<u>25 360</u>	<u>23 150</u>
Summa driftkostnader	1 165 969	973 399

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kabel TV och fiber	101 559	98 257
Revisionskostnader	24 094	24 500
Övriga kostnader	<u>25 816</u>	<u>28 574</u>
Summa övriga externa kostnader	151 469	151 331

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Arvode ekonomisk förvaltning	39 348	32 158
Sociala avgifter	<u>22 492</u>	<u>21 286</u>
Summa personalkostnader	120 640	110 744

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter	7 341	21 144
Utdelning Brandkontoret	<u>10 900</u>	<u>10 650</u>
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	18 241	31 794

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Not 7 Byggnad och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	27 323 912	27 323 912
Inköp	<u>234 342</u>	<u>0</u>
Utgående ack. Anskaffningsvärden	27 558 254	27 323 912
Ingående avskrivningar	-10 216 585	-9 814 236
Årets avskrivningar	<u>-410 336</u>	<u>-402 349</u>
Utgående ack. Avskrivningar	-10 626 921	-10 216 585
Utgående planenligt restvärde	16 931 333	17 107 327
Taxeringsvärde byggnad	60 802 000	47 527 000
Taxeringsvärde mark	90 734 000	98 788 000
Summa taxeringsvärde	151 536 000	146 315 000

Not 8 Inventarier och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 281 251	1 281 251
Inköp	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ack. Avskrivningsvärden	1 281 251	1 281 251
Ingående avskrivningar	-688 979	-634 628
Årets avskrivningar	<u>-54 351</u>	<u>-54 351</u>
Utgående ack. Avskrivningar	-743 330	-688 979
Utgående planenligt restvärde	537 921	592 272

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	59 594	56 340
Övriga förutbetalda kostnader	<u>52 444</u>	<u>38 551</u>
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 038	94 891

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	471 792	237 500
Ianspråktagande av fonden	-106 663	-15 708
Avsättning till fonden	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>
Belopp vid årets utgång	615 129	471 792

Enligt BFNAR 2009:1 redovisas föreningens Fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Förfallodag	Ing. skuld 2025-01-01	Årets förändring	Utg. skuld 2025-12-31
Swedbank Penningmarknad- konto, se nedan*				
Swedbank	rörligt, ränta 2,751 %	2 500 000	0	2 500 000
Swedbank	rörligt, ränta 2,938 %	1 500 000	0	1 500 000
Swedbank	rörligt, ränta 2,938 %	500 000	0	500 000
Swedbank	rörligt, ränta 2,751 %	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>	<u>2 000 000</u>
Summa övriga skulder kreditinstitut		6 500 000	0	6 500 000

* Lån i Swedbank – beviljad kredit uppgår till 2 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats av bank.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	118 815	140 468
Förutbetalda lokalhyror	9 214	14 214
Upplupna räntor kreditinstitut	11 478	15 064
Övriga upplupna kostnader	<u>294 075</u>	<u>278 874</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 582	448 620

Not 13 Eventualförpliktelser

Totalt uttagna fastighetsinteckningar uppgår till 26 105 000 kr (f.å 26 105 000 kr), varav 5 935 000 kr (f.å 5 935 000 kr) i eget förvar.

Not 14 Händelser som inträffat efter räkenskapsårets utgång

Inga övriga händelser av väsentlig art har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Bostadsrättsföreningen Valhalla

Org. nr 702002-4605

Årsredovisningens innehåll blev färdigställt och beslutades av styrelsen 2026-04-24

Stockholm enligt datum som framgår av elektronisk signering

Bernt Gabrielsson
(ordförande)

Stefan Vilhelmsson

Bo Johansson
(kassör)

Emmy Samson

Jonas Melzer

Albin Kainelainen

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av elektronisk signering

Michael Christensson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580034585

Dokument

Brf Valhalla ÅR 2025
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2026-06-04 10:54:31 CEST (+0200) av Martin Ålund (MÅ)
Färdigställt 2026-06-07 17:39:34 CEST (+0200)

Initierare

Martin Ålund (MÅ)
Svenska Konstnärernas Förening U P A
martin.alund@gmail.com
+46703305081

Signerare

Bernt Gabrielsson (BG) berntgabrielsson@hotmail.com Signerade 2026-06-04 11:23:19 CEST (+0200)	Stefan Wilhelmsson (SW) stefan.wilhelmsson@falvir.se Signerade 2026-06-04 11:40:34 CEST (+0200)
Emmy Samson (ES) emmy.samson@hotmail.com Signerade 2026-06-04 16:10:13 CEST (+0200)	Albin Kainelainen (AK) albin_k@yahoo.com Signerade 2026-06-07 17:39:34 CEST (+0200)
Jonas Melzer (JM) jonas.melzer@gmail.com Signerade 2026-06-05 11:08:02 CEST (+0200)	Bo Johansson (BJ) bo.le.johansson@gmail.com Signerade 2026-06-06 11:49:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

