

Årsredovisning
för
HSB Brf Vale i Stockholm

702002-4563

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för HSB Brf Vale i Stockholm 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening (enligt inkomstskattelagen (1999:1229)).

Fastigheten

HSB Bostadsrättsförening Vale i Stockholm har under året ägt och förvaltat fastigheten Vale 23 med adress Sveavägen 121 A-B. Fastigheten bebyggdes 1929 och stambyte i kök och bad skedde 1993. I föreningens hus finns 54 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadens yta består av 2 586 kvm bostadsyta samt två lokaler i källaren om cirka 40 kvm och 11 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Värdeår: 1958

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över åren 2019-2045.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan.

Förvaltningen

- Ekonomiska förvaltning: Princip Redovisning AB.
- Städning: Linns Städ och Fastighetsservice AB.
- Fastighetsskötsel: Upphandling pågår av ny fastighetsförvaltare

1. Styrelsen beslutades under året om en avgiftshöjning om 5 % för att möta ökade driftskostnader, däribland stigande kostnader för fjärrvärme, vatten och elnätsavgifter.
2. Byte av belysningsarmaturer i gemmensamma utrymmen har genomförts under året till en kostnad om cirka 100 000 kr.
3. Inventering av fastghetens fönster har genomförts för att kartlägga framtida renoveringsbehov.
4. En vattenskada i bastun har utretts och tillfälliga åtgärder har vidtagits under året. Fortsatt arbete planeras till kommande verksamhetsår.
5. Styrelsen har upphandlat brandskyddsgenomgång av fastigheten som genomförts under 2026.
6. Styrelsen har under året arbetat med att ta in offerter för ny fastighetsförvaltare samt undersök möjligheten till gemensam upphandling tillsammans med närliggande bostadsrättsföreningar.
7. Projektet avseende råvindskonvertering har fortsatt att utredas under året genom dialog med externa parter och erfarenhetsutbyte med närliggande föreningar. Projektet befinner sig fortsatt i utredningsstadie.
8. En av föreningens lokaler sades upp under året. Ny hyresgäst sep/okt
9. Styrelsen har behandlat ett antal ansökningar om andrahandsuthyrning samt följt upp tidigare beviljade upplåtelser i enlighet med föreningens policy.
10. Föreningen har genomfört gemensamma städdagar under året med god uppslutning från medlemmarna.

Antal medlemmar vid årets början 80 och vid årets slut 73 stycken.
Under året har 9 överlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning efter ordinarie stämma 2025-06-11 har varit:

Hamid Raoufi	Ledamot, ordförande
Jonathan Ling	Ledamot
Finn Christian Brevig	Ledamot
Tobias Lindberg	Ledamot
Charlotta Håwi	Ledamot

Ulrika Fält HSB:s representant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda möten.
Internrevisor Lars Baggström.

Som extern revisor har utsetts August Andersson från Kungsbron Borevision AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 766	1 706	1 710	1 726
Resultat efter finansiella poster	-185	-680	39	21
Soliditet (%)	32,7	33,5	34,5	33,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	630	608	608	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 723	2 740	3 136	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 793	2 810	3 216	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	57	30	94	0
Räntekänslighet (%)	4,4	4,6	5,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	246	240	216	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,2	92,2	91,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2023, och inga jämförelsetal för perioden 2020-2022 har beräknats.

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer att föreningen även i fortsättningsvis har förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtagande. Likviditeten är under kontroll och föreningen har tillgång till nödvändiga resurser för att finansiera löpande drift, planerat underhåll. Det negativa resultatet bedöms därför inte påverka föreningens förmåga att möta sina framtida betalningsförpliktelser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	92 550	2 627 722	1 780 268	163 218	-680 055	3 983 703
Disposition av föregående års resultat:			-479 275	-200 780	680 055	0
Årets resultat					-185 247	-185 247
Belopp vid årets utgång	92 550	2 627 722	1 300 993	-37 562	-185 247	3 798 456

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-37 562
årets förlust	-185 247
	-222 809

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	61 875
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-284 684
	-222 809

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 766 258	1 705 847
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 766 258	1 705 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 157 262	-1 572 426
Övriga förvaltningskostnader	4	-182 381	-165 074
Personalkostnader	5	-152 578	-144 299
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-218 573	-218 573
Summa rörelsekostnader		-1 710 794	-2 100 372
Rörelseresultat		55 464	-394 525
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		196	252
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-240 907	-285 782
Summa finansiella poster		-240 711	-285 530
Resultat efter finansiella poster		-185 247	-680 055
Resultat före skatt		-185 247	-680 055
Årets resultat		-185 247	-680 055

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 472 282	10 690 855
Summa materiella anläggningstillgångar		10 472 282	10 690 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 472 782	10 691 355
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		292 404	291 063
Övriga fordringar		16 386	13 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	22 740
Summa kortfristiga fordringar		308 790	326 918
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		850 863	856 597
Summa kassa och bank		850 863	856 597
Summa omsättningstillgångar		1 159 653	1 183 515
SUMMA TILLGÅNGAR		11 632 435	11 874 870

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		822 950	822 950
Kapitaltillskott		1 897 322	1 897 322
Fond för yttre underhåll		1 300 993	1 780 268
Summa bundet eget kapital		4 021 265	4 500 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-37 562	163 219
Årets resultat		-185 247	-680 055
Summa fritt eget kapital		-222 809	-516 836
Summa eget kapital		3 798 456	3 983 704
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 602 112	2 602 112
Summa långfristiga skulder		2 602 112	2 602 112
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 620 122	4 664 666
Leverantörsskulder		132 600	147 016
Skatteskulder		5 943	5 588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 202	471 784
Summa kortfristiga skulder		5 231 867	5 289 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 632 435	11 874 870

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		55 464	-394 525
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		218 573	218 573
Erhållen ränta		196	252
Erlagd ränta		-248 953	-284 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		25 280	-460 658
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 341	8 421
Förändring av kortfristiga fordringar		19 469	-20 440
Förändring av leverantörsskulder		-14 416	84 048
Förändring av kortfristiga skulder		9 818	-1 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 810	-390 214
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-44 544	-1 049 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 544	-1 049 754
Årets kassaflöde		-5 734	-1 439 968
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		856 597	2 296 565
Likvida medel vid årets slut		850 863	856 597

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. Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar tillämpas.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningprocent:

Byggnader	1,0%
Fastighetsrenoveringar	2,8%
Balkonger	2,0%

Avskrivningprocenten avseende byggnader har ändrats till 1% (100 år) enligt branschpraxis.

Leverantörsfakturor är bokförda enligt K2's förenklingsregler, där fakturor som avviker mindre än 20% mellan åren ej behöver periodiseras.

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	1 540 545	1 484 862
Hyror lokaler	89 700	105 000
Balkongtillägg	6 900	6 900
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	21 041	1 671
Påminnelseavgifter	480	540
Bredbandstillägg	81 000	81 000
Övriga intäkter	26 592	25 874
	1 766 258	1 705 847

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	3 163	16 707
Trädgårdsskötsel/gård	0	590
Snöröjning/sandning	0	5 056
Städning	24 756	23 628
Avfallshantering	38 694	33 540
Elavgifter	66 761	54 698
Fjärrvärme	462 889	472 968
Vatten	122 938	107 531
Kabel-TV/bredband	130 180	132 356
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	101 346	96 830
Fastighetsförsäkring	58 752	57 600
Reparationer/underhåll	130 963	563 487
Hiss	16 820	7 435
	1 157 262	1 572 426

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	67 110	67 110
Medlems- och föreningsavgifter	23 580	23 580
Bankkostnader	4 604	4 384
Överlåtelse-/pantnoteringsavgifter	20 212	2 865
Porto	4 124	4 125
Medlems-/styrelsemöten	4 701	3 864
Datakommunikation	7 959	7 579
Revisionsarvoden	22 625	21 250
Övriga kostnader	26 776	30 317
Övriga fastighetskostnader	689	0
	182 380	165 074

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden och andra ersättningar	116 100	109 800
Sociala kostnader	36 478	34 499
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader.	152 578	144 299

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för långfristiga skulder	240 900	285 724
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	0	58
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	7	0
	240 907	285 782

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 728 935	14 728 935
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 728 935	14 728 935
Ingående avskrivningar	-4 038 080	-3 819 507
Årets avskrivningar	-218 573	-218 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 256 653	-4 038 080
Utgående redovisat värde	10 472 282	10 690 855
Taxeringsvärden byggnader	40 566 000	35 603 000
Taxeringsvärden mark	74 259 000	81 278 000
	114 825 000	116 881 000

I anskaffningsvärdet ingår mark för 90 900 kr

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.
Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek ränta 2,94% villkorsändringsdag 2026-01-30	2 400 000	2 400 000
Stadshypotek ränta 2,94% villkorsändringsdag 2026-02-04	324 630	328 210
Stadshypotek ränta 3,05% villkorsändringsdag 2026-01-02	1 895 492	1 909 492
Stadshypotek ränta 3,61% villkorsändringsdag 2027-06-01	2 602 112	2 629 076
	7 222 234	7 266 778

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 495 600	10 495 600
	10 495 600	10 495 600

Årsredovisning beslutades 2026-03-24
Den dag som framgår av elektronisk underskrift

Stockholm

Hamid Raoufi
Ordförande

Tobias Lindberg

Ulrika Fält

Jonathan Ling

Finn Christian Brevig

Charlotta Håwi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Lars Baggström
Internrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 april 2026



HSB Brf Vale i Stockholm Årsredovisning
2025.pdf
(140436 byte)
SHA-512: 90b8a44866254060e66e92ee1f00504c2bef4
c9c5f918c1e409ef044e40454b1a6b0ce3d8223598df1c
5f255e3d06b0c7522da01e25b0d8606ab9a6f1c8b70af

Underskrifter

2026-04-14 08:24:18 (CET)



Agnes Charlotta Elida Håwi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 09:30:08 (CET)



Finn Christian Brevig

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-12 09:13:50 (CET)



Hamid Raoufi

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-17 07:05:10 (CET)



Jerker Tobias Lindberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-14 08:26:11 (CET)



Jonathan Torsten Theodor Ling

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 10:56:23 (CET)



Ulrika Teresia Björnsdotter Fält

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-20 07:33:51 (CET)



August Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-18 11:33:41 (CET)



Lars Olof Gunnar Baggström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Vale i Stockholm

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2cceb3e3a78868d6a8efe03f7995bebd3ef4538271c74d5edd49ffe88cbe16b20fe8322abe32c1e2b37c7eeef0a424c8a2c90589a625c9e0f27d42d67f6a8fde



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.