

Årsredovisning 2025

Brf Vale nr 25

716418-7424



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vale nr 25

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vale 25		Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 3 102 kvm och 1 lokal om 210 kvm. Byggnadernas totalyta inklusive garage är 3 512 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lotta Charlotte Erica Ahlvar	Ordförande
Andréa Haag	Ledamot
Arvid Zetterberg	Ledamot
Dragoljub Nestic	Ledamot
Emma Anna Isabella Söder	Ledamot
Agnes Munthe-Kaas	Suppleant
Arvid Oskar Wagrelus	Suppleant
Axel Johan Douglas Holmer	Suppleant
Lars Nilsson	Suppleant

Valberedning

Madeleine Sköld
Evelyn von Horn

Firmateckning

Firman tecknas av ledamöter två i förening

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeccorevisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1985	●	El
1987	●	Cykelgarage
1989-91	●	Vatten/avlopp
2005	●	Radonmätning
2008	●	Tvättstuga
2009	●	Undercentral
2010	●	Garage TV/Internet
2013	●	Fönster
2014	●	Tvättstuga
2016	●	Ventilation
2019	●	Tvättstuga Vatten/avlopp
2019-2020	●	Garage
2020	●	Energi
2021	●	Källare Vatten/avlopp Lägenhetsdörrar
2021-2022	●	Elrensning i källaren/Undercentral
2022	●	Tak Hiss Fasad
2023	●	Renovering och målning av fönster Renovering och dekorationsmålning trapphusentréna

Planerade underhåll

2025-2026	●	Renovering och dekorationsmålning: A-huset våning 1-4; B-huset våning BV-4
-----------	---	--

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2025 påbörjades en omfattande trapphusrenovering med återställande av dekorationsmålning till ursprungligt skick i båda trapphusen, inklusive balkongdörrar. Föreningen har bekostat renoveringarna helt och hållet med likvida medel.

Ventilationsarbeten har slutförts i den sista kvarstående lägenheten, och avloppsspölning har genomförts.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Avtalet för sophantering med Stockholm Vatten AB har justerats för att möjliggöra sortering av matavfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 369 119	2 198 034	2 006 244	1 804 782
Resultat efter fin. poster	-642 052	150 019	-1 375 685	-7 650 279
Soliditet (%)	96	98	97	98
Yttre fond	1 237 434	915 410	1 906 159	4 155 189
Taxeringsvärde	145 591 000	128 279 000	128 279 000	128 279 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	618	567	511	459
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,5	78,5	77,3	77,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	180	178	113	-1 416
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	24	26	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	173	158	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	33	27	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	225	231	212	196
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på omfattande underhåll i form av trapphusrenovering, vilket har finansierats med egna medel. Föreningen är skuldfri, har god likviditet och har genomfört samtliga större planerade underhållsåtgärder enligt fastställd underhållsplan för de närmaste åren. Framtida ekonomiska åtaganden bedöms kunna fullföljas genom befintliga likvida medel samt beslutad avgiftshöjning om 5 % från den 1 april 2026, avsedd för löpande drift och avsättning till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	8 254 749	-	-	8 254 749
Upplåtelseavgifter	22 790 267	-	-	22 790 267
Fond, yttre underhåll	915 410	-	322 024	1 237 434
Balanserat resultat	-9 532 293	150 019	-322 024	-9 704 298
Årets resultat	150 019	-150 019	-642 052	-642 052
Eget kapital	22 578 151	0	-642 052	21 936 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 704 298
Årets resultat	-642 052
Totalt	-10 346 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	436 773
Att från yttre fond i anspråk ta	-745 350
Balanseras i ny räkning	-10 037 774
	-10 346 351

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 369 119	2 198 034
Övriga rörelseintäkter	3	12 212	42 531
Summa rörelseintäkter		2 381 331	2 240 565
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 328 933	-1 584 318
Övriga externa kostnader	9	-140 602	-122 780
Personalkostnader	10	-35 953	-22 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 324	-375 684
Summa rörelsekostnader		-3 033 813	-2 105 210
RÖRELSERESULTAT		-652 481	135 355
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 893	15 086
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-464	-422
Summa finansiella poster		10 429	14 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-642 052	150 019
ÅRETS RESULTAT		-642 052	150 019

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	21 464 523	21 803 311
Summa materiella anläggningstillgångar		21 464 523	21 803 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 464 523	21 803 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 422	34 311
Övriga fordringar	14	98	78 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	80 546	70 909
Summa kortfristiga fordringar		120 066	184 030
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 231 272	1 134 724
Summa kassa och bank		1 231 272	1 134 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 351 338	1 318 754
SUMMA TILLGÅNGAR		22 815 861	23 122 065

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 045 016	31 045 016
Fond för yttre underhåll		1 237 434	915 410
Summa bundet eget kapital		32 282 450	31 960 426
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 704 298	-9 532 293
Årets resultat		-642 052	150 019
Summa ansamlad förlust		-10 346 351	-9 382 274
SUMMA EGET KAPITAL		21 936 099	22 578 151
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		18 384	18 384
Summa långfristiga skulder		18 384	18 384
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		449 868	107 788
Skatteskulder		5 063	38 248
Övriga kortfristiga skulder		47 478	19 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	358 969	359 676
Summa kortfristiga skulder		861 378	525 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 815 861	23 122 065

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-652 481	135 355
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	528 324	375 684
	-124 157	511 039
Erhållen ränta	10 893	15 086
Erlagd ränta	-464	-422
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-113 728	525 703
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	63 964	-66 112
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	335 848	-72 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	286 083	386 694
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-189 536	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-189 536	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	96 547	386 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 134 724	748 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 231 272	1 134 724

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vale nr 25 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,43 %
Yttertak	1,43 %
Fasader	2,25 %
Balkonger	2,62 %
Fönster	2,07 %
Stamledningar VA	5,25 %
Stamledningar Värme	3,15 %
Styr & övervakning	7,87 %
Ventilation	2,62 %
El	3,15 %
Hissar	3,93 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 702 368	1 547 580
Övriga årsavgifter	90 696	88 404
Hysesintäkter, lokaler	220 800	217 368
Hysesintäkter, p-platser	207 144	189 156
Övriga intäkter	20 601	27 366
Kabel-TV/Bredband	127 510	128 160
Summa	2 369 119	2 198 034

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	3
Försäkringsersättning	0	38 893
Övriga rörelseintäkter	12 214	3 635
Summa	12 212	42 531

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	126 172	89 873
Städning	97 987	0
Besiktning och service	38 650	40 784
Trädgårdsarbete	4 389	16 548
Övrigt	4 518	9 883
Summa	271 716	157 088

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Lokaler	0	75 213
Tvättstuga	5 693	0
Trapphus/port/entr	4 075	3 429
Källarutrymmen	8 976	0
Soprum/miljöanläggning	7 187	15 101
Dörrar och lås/porttele	25 479	6 075
VA	10 560	0
Ventilation	0	13 589
El	23 978	0
Hissar	23 549	39 460
Fönster	0	12 579
Gård/markytor	2 600	2 531
Summa	112 098	167 977

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	688 000	6 250
VA	57 350	0
Ventilation	0	4 375
Fönster	0	52 188
Summa	745 350	62 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	86 874	79 445
Uppvärmning	577 860	574 346
Vatten	124 826	110 563
Sophämtning	82 509	95 682
Summa	872 069	860 036

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 016	71 920
Bredband/Kabeltv	139 251	131 824
Fastighetsskatt	111 434	132 660
Summa	327 701	336 404

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	34 007	27 173
Förbrukningsmaterial	15 100	7 200
Revisionsarvoden	24 404	24 404
Ekonomisk förvaltning	67 092	64 004
Summa	140 602	122 780

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	27 928	18 706
Sociala avgifter	8 025	3 721
Summa	35 953	22 427

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	464	422
Summa	464	422

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 912 396	26 912 396
Årets inköp	189 536	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 101 932	26 912 396
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 109 085	-4 733 401
Årets avskrivning	-528 324	-375 684
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 637 409	-5 109 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 464 523	21 803 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 211 000</i>	<i>2 211 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 870 000	38 829 000
Taxeringsvärde mark	95 721 000	89 450 000
Summa	145 591 000	128 279 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 665 902	1 665 902
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 665 902	1 665 902
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 665 902	-1 665 902
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 665 902	-1 665 902
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98	193
Skattefordringar	0	77 184
Övriga fordringar	0	1 433
Summa	98	78 810

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 949	25 200
Försäkringspremier	26 029	24 952
Förvaltning	21 568	20 757
Summa	80 546	70 909

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 552	57 659
El	7 382	7 142
Uppvärmning	76 668	76 144
Vatten	20 854	18 445
Beräknade uppl. sociala avifter	5 145	4 512
Förutbetalda avgifter/hyror	197 368	195 774
Summa	358 969	359 676

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 025 000	9 025 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsättning och slutförande av trapphusrenovering samt återställande av dekorationsmålning till ursprungligt skick under 2026. Därmed är samtliga renoveringar, såväl exteriört som interiört, genomförda i enlighet med underhållsplanen. Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning om 5 % fr.o.m. 2026-04-01, med anledning av ökade löpande kostnader samt behov av långsiktig avsättning till underhållsplanen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm kommun, Stockholms län

Lotta Charlotte Erica Ahlvar
Ordförande

Andréa Haag
Ledamot

Arvid Zetterberg
Ledamot

Dragoljub Nesic
Ledamot

Emma Anna Isabella Söder
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adeccorevisor
Mats Lehtipalo
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 11:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 14:52

DOCUMENT ID:

SkfSinLo0We

ENVELOPE ID:

HyBohUjRWe-SkfSinLo0We

DOCUMENT NAME:

Brf Vale nr 25, 716418-7424 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

88891680f5ee874e339840b3cc792e7d240fc9c337be7a
ea17d2e9d2ec70043d90311e61150ea3c9c4a2ded5408
a9b8e476373111af0c814721c9e87eeb8474f

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lotta Charlotte Erica Ahlvar lotta@ahlvar.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:02 08.05.2026 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.25
2. ANDRÉA HAAG andreahaag73@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:51 08.05.2026 23:27	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.15.251
3. Dragoljub Nesic d@nesic.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 14:45 10.05.2026 14:44	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.15.195
4. ARVID ZETTERBERG arvid.zetterberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 16:53 10.05.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.15.200
5. Emma Anna Isabella Söder emma.soder@outlook.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:26 11.05.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:30 18.05.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vale 25
Org.nr. 716418-7424

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vale 25 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vale 25 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 12:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 14:52

DOCUMENT ID:

B1ro3LsRbl

ENVELOPE ID:

HJbHs2lJA-l-B1ro3LsRbl

DOCUMENT NAME:

vale rb25.pdf

2 pages

SHA-512:

1b544286afb93e5cd4c7c77e8a1d4372c17dfc876b694c
a5467caeb60e1874c0eb1904ab59de9b14d31f9e16ff80
00a84c08bbf229fc5f8bb0b68fdb75afccbf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	18.05.2026 12:56	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	18.05.2026 12:55	Low	IP: 85.231.51.123

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed