



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan med säte i Stockholm org.nr. 769617-0146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-31.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fyrfärgspennan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-07-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 385
6	lägenheter (hyresrätt)	255
2	lokaler (hyresrätt)	256
4	garageplatser	0
1	förråd	0
Totalt 80 objekt		4 896

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 9 st 2 rok, 43 st 3 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Barbro Ingemarsson	Ordförande	2025-10-20	
Barbro Ingemarsson	Ledamot	2024-07-29	2025-10-20
Catrine Björkwald	Ordförande	2024-07-29	2025-10-20
Catrine Björkwald	Ledamot	2011-07-11	
James Nash	Ledamot	2023-07-12	2025-06-04
Emma Gnipe	Ledamot	2024-07-29	
Ashraf Hamadi	Ledamot	2025-06-04	
Vera Rosenblund Sommardal	Ledamot	2025-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Emma Gnipe och Barbro Ingemarsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Barbro Ingemarsson och Catrine Björkwald.

Revisor har varit Trygg Brf Revision i Norden AB med Karl-Philip Lindahl som huvudansvarig revisor.

Valberedning har varit Fredrik Rindesparr och Hannu Pasma, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar, varav 3 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes från 1 januari 2025 med 8%.

Årsavgiften kommer att höjas från 1 januari 2026 med 3%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under 2025 har vi påbörjat utbyte av undercentral.

En uppgradering av elen har startats för låghusen på Vittangigatan. Ytterligare etapper kommer att genomföras under 2026.

Förhandlat om ny förvaltare med start från 1 januari 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2019: Ny hiss på Jämtlandsgatan.

2021: Omfattande fönsterrenovering.

2022: Uppfräschning av gård där gammal byggnad revs och ny belysning installerades.

2023: Renovering av alla balkonger på låghuset.

2024/2025: Byte av elcentral och uppdragering av el på Vittangigatan

2025: Byte av undercentral

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fortsatt löpande underhåll av våra byggnader och gård.

Vi byter belysning i allmänna utrymmen löpande till energisnåla alternativ.

Föreningen planerar att söka gemensamt bygglov för inglasning av balkonger.
Byte av porttelefonin
Total översyn av hela värmesystem i fastigheten från undercentral upp och in i lägenheterna.
Fasadrenovering på föreningens byggnader.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	130	-26	13	55	-29
Skuldsättning, kr/kvm	2 909	2 603	2 451	2 494	2 502
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 248	2 947	2 780	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	322	311	276	254	247
Årsavgifter, kr/kvm	1 065	972	823	775	761
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	84	78	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 111	1 027	930	876	876
Nettoomsättning, tkr	5 412	4 858	4 531	4 258	4 250
Resultat efter finansiella poster, tkr	-574	-1 669	-4 170	-829	-4 123
Soliditet, %	79	79	82	83	82

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader, vilka inte påverkar likviditeten.
Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringen av rörelsekapital är positivt och uppgår till 349 268 kr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 130 kr/m².
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt öka sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	67 957 853	0	862 674	68 820 527
Upplåtelseavgifter, kr	14 732 930	0	811 326	15 544 256
Underhållsfond, kr	3 937 698	0	1 511 847	5 449 545
S:a bundet eget kapital, kr	86 628 481	0	3 185 847	89 814 328
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-27 541 322	-1 668 655	-1 511 847	-30 721 824
Årets resultat, kr	-1 668 655	1 668 655	-573 695	-573 695
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-29 209 977	0	-2 085 542	-31 295 519
S:a eget kapital, kr	57 418 504	0	1 100 305	58 518 809

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 189 000 kr samt ianspråktagande skett med 677 153 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-30 721 824
Årets resultat, kr	-573 695
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-31 295 519

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	335 419
Balanseras i ny räkning, kr	-31 218 100

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 412 034	4 858 474
Övriga rörelseintäkter		26 280	241 175
Summa Rörelseintäkter		5 438 314	5 099 649
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 406 564	-4 609 405
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 385	-424 880
Personalkostnader	Not 5	-208 651	-299 369
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-871 865	-871 643
Summa Rörelsekostnader		-5 648 464	-6 205 297
Rörelseresultat		-210 151	-1 105 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 026	1 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-365 570	-564 678
Summa Finansiella poster		-363 545	-563 006
Resultat efter finansiella poster		-573 695	-1 668 655
Resultat före skatt		-573 695	-1 668 655
Årets resultat		-573 695	-1 668 655

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	69 365 129	70 236 994
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 365 129	70 236 994
Summa Anläggningstillgångar		69 365 129	70 236 994

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		403 216	250 664
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 083 693	1 663 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	154 676	275 748
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 641 584	2 189 666
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	146 742	17 639
<i>Summa Kassa och bank</i>		146 742	17 639
Summa Omsättningstillgångar		4 788 326	2 207 305
Summa Tillgångar		74 153 455	72 444 298

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 364 783	82 690 783
Fond för yttre underhåll		5 449 545	3 937 698
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		89 814 328	86 628 481
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-30 721 824	-27 541 322
Årets resultat		-573 695	-1 668 655
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-31 295 519	-29 209 977
Summa Eget kapital		58 518 809	57 418 504

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 242 551	12 922 551
Leverantörsskulder		7 172	638 377
Skatteskulder		315 002	301 247
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	228 597	228 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	841 324	935 022
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		15 634 646	15 025 794
Summa Skulder		15 634 646	15 025 794

Summa Eget kapital och skulder		74 153 455	72 444 298
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-210 151	-1 105 649
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	871 865	871 643
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	871 865	871 643
Erhållen ränta	2 026	1 672
Erlagd ränta	-314 471	-561 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	349 268	-793 926
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 087	-53 582
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-762 247	647 087
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-788 333	593 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-439 065	-200 421
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 674 000	186 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 320 000	922 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 994 000	1 108 100
Årets kassaflöde	2 554 935	907 679
Likvida medel vid årets början	1 663 197	755 518
Likvida medel vid årets slut	4 218 132	1 663 197

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 669 358	4 261 416
	Hyror bostäder	328 722	433 668
	Hyror lokaler	409 500	321 125
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	28 800
	Hyror informationsöverföring	552	552
	Övriga primära intäkter	70 652	48 723
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 507 584	5 094 284
	Hyesbortfall	-95 550	-235 810
	<i>Summa</i>	-95 550	-235 810
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 412 034	4 858 474

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-730 895	-688 194
	Snö och halk-bekämpning	-61 479	-142 958
	Reparationer	-663 908	-556 745
	Planerat underhåll	-335 419	-677 153
	Försäkringsskador	-20 688	-87 909
	El	-129 526	-111 148
	Uppvärmning	-1 004 936	-1 044 724
	Vatten	-442 892	-388 915
	Sophämtning	-173 204	-228 846
	Fastighetsförsäkring	-74 007	-67 411
	Kabel-TV och bredband	-234 428	-97 981
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-162 882	-152 120
	Tomträttsavgäld	-372 300	-365 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 406 564	-4 609 405
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 423	-8 226
	Administrationskostnader	-16 253	-253 738
	Extern revision	-14 988	-16 550
	Konsultkostnader	-34 813	0
	Medlemsavgifter	-6 930	-6 930
	Föreningsverksamhet	-11 954	-5 507
	Övriga förvaltningskostnader	-66 024	-133 930
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-161 385	-424 880
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-160 000	-229 200
	Sociala avgifter	-48 651	-70 169
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-208 651	-299 369

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-861 483	-861 260
	Avskrivning på markanläggning	-10 382	-10 382
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-871 865	-871 643
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 560	259
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	466	1 413
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 026	1 672
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-357 073	-558 522
	Övriga räntekostnader	-8 497	-6 156
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-365 570	-564 678

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 191 702	81 191 702
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	207 646	207 646
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 399 348	81 399 348
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 162 354	-10 290 712
	Årets avskrivningar	-871 865	-871 643
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 034 219	-11 162 354
	<i>Utgående redovisat värde</i>	69 365 129	70 236 994
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	55 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 830 000	2 519 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	873 000	794 000
	<i>Summa</i>	85 703 000	126 313 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 000 000	36 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 071 390	1 645 558
	Övriga fordringar	12 303	17 696
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 083 693	1 663 254
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	154 676	275 748
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	154 676	275 748

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

SBAB	17 639	17 639
Handelsbanken Nabo	129 103	0
<i>Summa Kassa och bank</i>	146 742	17 639

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,22%	2026-01-08	3 983 681	240 000
Nordea	2,33%	2026-02-17	8 758 870	0
Nordea	2,41%	2026-10-15	1 500 000	30 000
			14 242 551	270 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 242 551
Kortfristig del	14 242 551

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Depositioner	100 000	100 000
Inre fond	124 723	124 723
Övriga kortfristiga skulder	3 874	3 874
<i>Summa Övriga skulder</i>	228 597	228 597

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	435 242	370 823
Upplupna räntekostnader	54 185	3 086
Övriga upplupna kostnader	351 897	561 113
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	841 324	935 022

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577346150

Dokument

ÅR 2025 Brf Vällingbypennan, 2026-05-06

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2026-05-06 11:06:37 CEST (+0200) av Karl-

Philip Lindahl (KL)

Färdigställt 2026-05-06 13:08:41 CEST (+0200)

Signerare

Karl-Philip Lindahl (KL)

Maz Accounting AB

Personnummer 8003194092

kp@mazacc.se

+460705334661



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARL-PHILIP LINDAHL"

Signerade 2026-05-06 13:08:41 CEST (+0200)

Barbro Ingemarsson (BI)

Personnummer 620927-0104

barbro.ingemarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BARBRO INGEMARSSON"

Signerade 2026-05-06 11:12:34 CEST (+0200)

Catrine Björkwald (CB)

Personnummer 750911-0727

catrine.bjorkwald@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Catrine Björkwald"

Signerade 2026-05-06 12:27:28 CEST (+0200)

Emma Gnipe (EG)

Personnummer 900307-0845

emma@gnipe.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA GNIPE"

Signerade 2026-05-06 11:46:05 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577346150

Vera Sommardal (VS)

Personnummer 991024-2768

vera.sommardal@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "VERA SOMMARDAL"

Signerade 2026-05-06 12:41:14 CEST (+0200)

Ashraf Hamadi (AH)

Personnummer 960827-9031

jask_ashraf@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ASHRAF HAMADI"

Signerade 2026-05-06 12:29:22 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 verifieras i verktyg som Adobe Reader.

