

Årsredovisning
för

Stadsvallsvikens BRF

769604-4135

Räkenskapsåret

2025

SH
MT
SH
MT

Org.nr. 769604-4135

Styrelsen för Stadsvallsvikens BRF får härmed avge redovisning 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

**Förvaltningsberättelse och tilläggsupplysningar för verksamhetsåret
2025-01-01 till och med 2025-12-31.**

Styrelsens sammansättning

Styrelsen utgjordes av Sanne Holgersson, Marianne Hunziker, Thomas Petersson (avgick 2025-12-12) och Inger Ström.

Revisor

Till revisor omvaldes Lars-Olof Eklund.

Förvaltning

Ekonomisk redovisning utfördes av Marianne Hunziker (genom Herten AB). Årsstämma hölls enligt plan.

Föreningsfrågor

Styrelsen har haft 6 styrelsemöten under året. Vi har haft ett medlemsmöte. Föreningen har under året genomfört en vår- och en höststäddag. Lägenhet 1102 har bytt ägare. Vi har varit med på Stadsvallsvikens samfällighetsföreningens årsmöte. Ärendet mellan vår BRF och Håkan Carlsson om hans begäran om servitutsavtal och gemensamhetsanläggningar hos Lantmäteriet har inte avslutats än. Skadeståndskrav har riktats mot föreningen i detta ärende.

Fastigheten

Vattenprov har utförts och godkänts. Rörfirmor har varit här och filmat avloppet i huvudbyggnaden. Vi kommer att utföra en relining av avloppet under 2026. Vi har skaffat kärlskåp till våra avfallskärl som är placerade på nedre parkeringen.

Marken innehålls med äganderätt. Föreningen är en privatbostadsförening enl. inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Värmdö

Stadsvallsvikens BRF




STADSVALLSVIKENS BRF

2/10

Org.nr. 769604-4135

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	535	524	488	535
Resultat efter finansiella poster	- 120	- 242	- 119	- 165
Soliditet	67	67	68	62

Nyckeltal	2025	2024	2023
Årsavgiften/m2	955 kr	933 kr	875 kr
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73 %	70 %	64 %
Skuldsättning/m2 boyta	4 107 kr	4 107 kr	4 107 kr
Skuldsättning/m2 boyta plus biyta	3 068 kr	3 068 kr	3 068 kr
Sparande/m2	0 kr	0 kr	0 kr
Räntekänslighet	4.3	4.4	4.7
Energikostnad/m2 boyta	278 kr	316 kr	318 kr
Energikostnad boyta plus biyta	208 kr	236 kr	238 kr

Årets förlust motsvarar avskrivningarna, varför det är inte något som påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändring av eget kapital

	Medlems- Insats	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	8 450 000	16 672	323 207	- 3 493 886	- 241 819	5 054 174
Ökning av insatskapital			18 570	- 18 570		0
Disp. av föreg. års resultat				- 241 819	241 819	0
Årets resultat					- 120 319	- 120 319
Belopp vid årets utgång	8 450 000	16 672	341 777	- 3 754 275	- 120 319	4 933 855

Förslag till behandling av ansamlat förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten

ansamlat förlust - 3 754 275 kr minus årets förlust - 120 319 kr som blir lika med - 3 874 594 kr
behandlas så att vi avsätter 18 570 kr till fond för yttre underhåll.

I ny räkning överföres en förlust på

- 3 893 164 kr

Jsm *Nett*
SH *Q*

STADSVALLSVIKENS BRF

3/10

Org.nr. 769604-4135

Resultaträkning	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	1	535 014	523 269
Övriga rörelseintäkter		<u>3 258</u>	<u>1 200</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändr. mm		538 272	524 469
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	- 378 605	- 454 209
Övriga externa kostnader	3	- 80 145	- 94 642
Avskrivning materiella anläggningstillgångar		<u>- 126 008</u>	<u>- 117 975</u>
Summa rörelsekostnader		- 584 758	- 666 826
Rörelseresultat		- 46 486	- 142 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		288	5 419
Räntekostnader och likn. resultatposter		<u>- 74 120</u>	<u>- 104 881</u>
Summa finansiella poster		- 73 832	- 99 462
Resultat efter finansiella poster		- 120 319	- 241 819
Resultat före skatt		- 120 319	- 241 819
ÅRETS RESULTAT		- 120 319	- 241 819

Lm *Nett*
g
st

STADSVALLSVIKENS BRF

4/10

Org.nr. 769604-4135

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
---------------	-----	------------	------------

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	7 027 304	6 981 356
Inventarier, verktyg och installationer	5	<u>274 310</u>	<u>308 527</u>

Summa materiella anläggningstillgångar		7 301 614	7 289 883
---	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		0	0
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och uppl. Intäkter		<u>10 136</u>	<u>7 418</u>
Summa kortfristiga fordringar		10 136	7 418

Kassa och bank

Kassa och bank		92 542	212 401
Summa kassa och bank		92 542	212 401

Summa omsättningstillgångar		102 678	219 819
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR**7 404 292****7 509 702**

Handwritten signatures and initials:
Tom
SH
MS

STADSVALLSVIKENS BRF

5/10

Org.nr. 769604-4135

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 466 672	8 466 672
Fond för yttre underhåll		341 777	323 207
Summa bundet eget kapital		8 808 449	8 787 879
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 3 754 276	- 3 493 886
Årets resultat		- 120 319	- 241 819
Summa fritt eget kapital		- 3 874 595	- 3 735 705
Summa eget kapital		- 4 933 854	5 054 173
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		20 922	17 967
Skatteskulder		26 832	21 220
Övriga kortfristiga skulder		34 593	25 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 091	90 808
Summa kortfristiga skulder		2 470 438	2 455 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 404 292	7 509 701

Ism Rlt
SH

STADSVALLSVIKENS BRF

6/10

Org.nr. 769604-4135

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	- 46 486	- 142 358
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	126 008	117 975
Erhållen ränta	289	5 419
Erlagd ränta	- 74 120	- 104 881
Kassaflöde från löpande verksamheten		
före förändringar i rörelsekapital	5 691	123 844
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) minskning (+) kortfristiga fordringar	2 719	- 7 769
Ökning (+) minskning (-) kortfristiga skulder	14 908	25 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 189	17 862
Investeringsverksamheten		
Nybyggnation	- 137 739	0
Inköp inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	- 119 859	- 105 982
Likvida medel vid årets början	212 401	318 383
Likvida medel vid årets slut	92 542	212 401

Handwritten signatures and initials:
JNU, SH, and a circled mark.

Org, nr 769604-4135

Noter**Redovisningsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BRNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Förråd	50 år
Inventarier	5 – 15 år

Lån som har slutförfallodatum inom ett år redovisas som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	396 480	366 320
Värme och el medlemmar	<u>138 534</u>	<u>156 949</u>
	535 014	523 269

Not 2 Driftkostnader	2025	2024
Fastighetsel	156 053	177 124
Snöröjning	12 781	19 312
Renhållning	15 869	16 963
Reparation o underhåll fastighet	12 321	80 544
Samfällighetsutgifter	103 871	88 421
Fastighetsavgifter	13 792	8 214
Fastighetsförsäkringspremier	22 690	22 478
Datakommunikation	<u>41 228</u>	<u>41 153</u>
	378 605	454 209

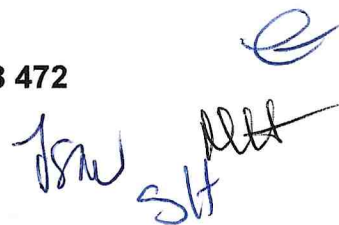
Handwritten signatures and initials:
JSM, SH, and others.

STADSVALLSVIKENS BRF

8/10

Org, nr 769604-4135

Not 3 Övriga externa kostnader	2025	2024
Revisionsarvoden	19 688	24 063
Redovisningstjänster	28 250	31 250
Övriga externa kostnader	<u>32 207</u>	<u>39 329</u>
	80 145	94 642
 Not 4 Byggnader och mark	 2025-12-31	 2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 193 911	9 193 911
Inköp sopskåp	<u>137 739</u>	<u>0</u>
 Utgående ack. anskaffn.värden	 9 331 650	 9 193 911
 Ingående avskrivningar	 2 212 555	 2 127 651
Årets avskrivningar	91 791	84 904
 Utgående ack. avskrivningar	 2 304 346	 2 212 555
 Utgående redovisat värde	 7 027 304	 6 981 356
 Taxeringsvärden byggnader	 7 000 000	 7 000 000
 Taxeringsvärden mark	<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
	8 400 000	8 400 000
 Bokfört värde mark	 838 472	 838 472



STADSVALLSVIKENS BRF

9/10

Org, nr 769604-4135

Not 5

Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	418 641	418 641
Inköp	0	0
Utgående ack. anskaffningsvärde	418 641	418 641
Ingående avskrivningar	- 110 114	- 77 043
Årets avskrivningar	- 34 217	- 33 071
Utgående ack. avskrivningar	- 144 331	- 110 114
Utgående redovisat värde	274 310	308 527

Not 6 Långfristiga avskrivningar	2025-12-31	2024-12-31
Lån Swedbank, bunden till 2026-01-28		
Ränta 2,853 %	1 600 000	1 600 000
Lån Swedbank, bunden till 2026-03-28		
Ränta 2,746 %	700 000	700 000
	2 300 000	2 300 000
Kortfristig del	- 2 300 000	- 2 300 000

JSW
SH
MS
e

Org, nr 769604-4135

Not 7 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning

5 500 000

5 500 000

5 500 000

5 500 000

Värmdö, 2026-05-13

Sanne Holgersson



Marianne Hunziker



Inger Ström



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-13



Lars-Olof Eklund

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Stadsvallsvikens BRF 769604-4135

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Stadsvallsvikens BRF för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Värmdö 2026-05-13



Lars-Olof Eklund

Revisor