



Årsredovisning 2025

HSB Brf Valand nr 11 i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Valand nr 11 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-4522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1995. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valand 11	1995-12-27	1929
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 170
Totalt 39 objekt		2 170

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 21 st 2 rok, 1 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ylva Blomkvist	Ordförande	2024-12-10	2025-09-15
Gabriel Lagerström	Ordförande	2025-09-15	
Patrick Boström	Ledamot	2023-01-08	
Karl Lundstedt	Ledamot	2022-08-12	
Eirikur Arnljots	Ledamot	2024-06-20	
Pernilla Tang	Ledamot	2025-06-15	
Fredrik Malmi	Ledamot	2025-06-15	
Sebastian Stenudd	Ledamot	2023-06-27	
Lars Walter	Suppleant	2022-08-12	
Helena Olin	Suppleant	2024-06-20	
Leo Björn Ullemar Loenbom	Suppleant	2024-06-20	2025-09-15

Mandatperioden för Karl Lundstedt, Eirikur Arnljots och Helena Olin löper ut vid ordinarie föreningsstämma 2026.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Karl Lundstedt och Gabriel Lagerström, två i förening.

Revisor har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Elisabeth Krantz och Riita Viljakka, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08. På stämman deltog 21 medlemmar, varav 16 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad, och det finns ingen planerad höjning för 2026.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-10.

Under året har styrelsen gått igenom flera leverantörsavtal, bland annat för källsortering, bredband, hissar och fastighetsskötsel, vilket lett till mer förmånliga avtal. Föreningen har också bytt tvättmaskiner i tvättstugan.

En ny underhållsplan har tagits fram för att säkerställa fortsatt god planering av fastighetens underhåll.
Styrelsen har gjort avsättning till underhållsfonden enligt gällande stadgar.

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

- Åtgärder för att förbättra ventilationen i fastigheten.
- Byte av elservis och elcentral
- Renovering av fjärrvärmecentral
- Takmålning
- Målning av fönster - Hälsningehöjden 11

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 7 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	35	-143	-182	-26
Skuldsättning, kr/kvm	1 865	1 872	1 879	1 886	787
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 865	1 872	1 879	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	4	3
Energikostnad, kr/kvm	255	261	234	252	201
Årsavgifter, kr/kvm	795	684	565	514	513
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	810	691	611	512	529
Nettoomsättning, tkr	1 747	1 483	1 226	1 110	1 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	125	-97	-470	-2 685	-175
Soliditet, %	-35	-40	-37	-31	51

Definitioner av de nyckeltal presenteras i not 1

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	54 600	0	0	54 600
Upplåtelseavgifter, kr	2 842 300	0	0	2 842 300
Underhållsfond, kr	2 604 553	0	-152 265	2 452 288
S:a bundet eget kapital, kr	5 501 453	0	-152 265	5 349 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 698 767	-97 002	152 265	-6 643 504
Årets resultat, kr	-97 002	97 002	125 383	125 383
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 795 769	0	277 648	-6 518 121
S:a eget kapital, kr	-1 294 316	0	125 383	-1 168 933

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 72 000 kr samt ianspråktagande skett med 224 265 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 795 769
Årets resultat, kr	125 383
Reservation till underhållsfond, kr	-72 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	224 265
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 518 121

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 518 121

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	1 746 737	1 483 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 530	15 120
Summa Rörelseintäkter		1 757 267	1 498 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 301 338	-1 156 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 075	-38 271
Personalkostnader	Not 6	0	-91 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-119 243	-121 225
Summa Rörelsekostnader		-1 511 656	-1 408 182
Rörelseresultat		245 611	90 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	356	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-120 584	-187 626
Summa Finansiella poster		-120 228	-187 340
Resultat efter finansiella poster		125 383	-97 002
Resultat före skatt		125 383	-97 002
Årets resultat		125 383	-97 002

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 638 501	2 756 367
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	1 377
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 638 501	2 757 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		2 639 001	2 758 244

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-7	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	624 857	326 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	72 895	98 104
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		697 745	424 731
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	12 495	13 440
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 495	13 440
Summa Omsättningstillgångar		710 240	438 171
Summa Tillgångar		3 349 241	3 196 414

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 896 900	2 896 900
Fond för yttre underhåll		2 452 288	2 604 553
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		5 349 188	5 501 453
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 643 504	-6 698 767
Årets resultat		125 383	-97 002
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-6 518 121	-6 795 769
Summa Eget kapital		-1 168 933	-1 294 316

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 047 500	4 062 500
Leverantörsskulder		166 700	63 382
Skatteskulder		7 506	3 840
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 937	30 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	285 531	330 244
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 518 174	4 490 730
Summa Skulder		4 518 174	4 490 730

Summa Eget kapital och skulder		3 349 241	3 196 414
---------------------------------------	--	------------------	------------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	245 611	90 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	119 243	121 225
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	119 243	121 225
Erhållen ränta	356	286
Erlagd ränta	-128 652	-197 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	236 557	14 808
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 124	-23 296
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	50 512	95 761
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	75 636	72 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	312 193	87 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-15 000	-15 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 000	-15 000
Årets kassaflöde	297 193	72 272
Likvida medel vid årets början	334 158	261 886
Likvida medel vid årets slut	631 351	334 158

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	1 618 308	1 483 464
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	107 172	0
	Övriga primära intäkter	21 257	-63
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 746 737	1 483 401
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 746 737	1 483 401

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 530	15 120
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 530	15 120
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-166 989	-186 582
	Snö och halk-bekämpning	-5 000	-5 000
	Reparationer	-42 145	-73 796
	Planerat underhåll	-224 265	-52 500
	El	-72 246	-52 940
	Uppvärmning	-388 369	-406 555
	Vatten	-92 591	-107 161
	Sophämtning	-111 274	-86 629
	Fastighetsförsäkring	-57 652	-55 435
	Kabel-TV och bredband	-68 700	-67 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-67 236	-62 301
	Övriga driftkostnader	-4 873	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 301 338	-1 156 692
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 930	-3 125
	Administrationskostnader	-18 145	-267
	Extern revision	-18 625	-18 750
	Medlemsavgifter	-13 290	-13 290
	Föreningsverksamhet	-1 991	-2 039
	Övriga förvaltningskostnader	-2 094	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 075	-38 271

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	0	-70 000
	Sociala avgifter	0	-21 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<u>0</u>	<u>-91 994</u>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	160	74
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	196	211
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<u>356</u>	<u>286</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-119 394	-184 471
	Övriga räntekostnader	-1 190	-3 155
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<u>-120 584</u>	<u>-187 626</u>

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 952 642	4 952 642
	Ingående anskaffningsvärde mark	325 428	325 428
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 278 070	5 278 070
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 521 703	-2 403 784
	Årets avskrivningar	-117 866	-117 919
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 639 569	-2 521 703
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 638 501	2 756 367
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	65 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	98 000 000	99 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	4 100 000	4 100 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 100 000	4 100 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	33 063	33 063
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 063	33 063
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-31 686	-28 380
	Årets avskrivningar	-1 377	-3 306
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 063	-31 686
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	1 377
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	618 856	320 718
Övriga fordringar	6 001	5 908
<i>Summa Övriga fordringar</i>	624 857	326 626

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 895	98 104
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	72 895	98 104

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea PG-konto	10 488	11 438
Nordea sparkonto	2 007	2 002
<i>Summa Kassa och bank</i>	12 495	13 440

Not 15	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	2,48%	2026-10-12	2 400 000	0
Nordea	2,56%	2026-11-25	1 647 500	15 000
			4 047 500	15 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 047 500
Kortfristig del	4 047 500

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	100	100
Övriga kortfristiga skulder	10 837	30 664
<i>Summa Övriga skulder</i>	10 937	30 764

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	152 211	152 080
	Upplupna räntekostnader	18 058	26 126
	Övriga upplupna kostnader	115 262	152 038
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	285 531	330 244

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-20

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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valand nr 11 i Stockholm
Org.nr 702002-4522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valand nr 11 i Stockholm för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Valand nr 11 i Stockholms 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Valand nr 11 i Stockholm 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

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Valand nr 11 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gabriel Lagerström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 10:42:57



Patrick Boström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:15:51



Fredrik Malmi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 22:39:38



Eirikur Arnljots

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:02:08



Sebastian Stenudd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:59:05



Pernilla Tang

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:49:37



Karl Lundstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 16:03:05



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:40:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Valand nr 11 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:39:22



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.