

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Valspråket 8
769603-5430

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-11
Revisionsberättelse	12
Underhållsplan	13
Ordlista	14

m

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valspråket 8, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-14.

Fastigheten

Fastigheten har åsatts värdeår 1999.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med tre våningar, varav två med källarvåning.

Totalt 18 bostadsrätter och 9 parkeringsplatser.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra, samt hobby- och klubblokaler.

Vid årets slut var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

3 st 2-3 rum och kök

6 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 427 kvm.

Föreningen innehar sedan 1998-11-05 tomträtt till fastigheten Valspråket 8 i Stockholms stad.

Tomträttsavtalet går ut 2027-12-31.

Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2026-12-31.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2025-05-13 haft följande utseende.

Johan Bergström	Ordförande
Elisabeth Bergkrantz	Ledamot
Håkan Lundmark	Ledamot
Anna Lindholm	Ledamot
Ingrid Engblom	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring.

m

A. E. B. H. J.

Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Mats Lehtipalo Godkänd revisor
Bengt Holmberg Intern revisorssuppleant

Adeco Revisorer KB
Brf. Valspråket 8

Valberedning

Valberedningens uppgifter handhas av styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtts av BEJO AB.

Händelser under året

Vi har avhållit en årsstämma då sittande styrelse och revisor omvaldes, tre styrelsemöten och ett antal, ej protokollförda, arbetsmöten under året. En trädgårdsdag och en Luciafika har arrangerats för medlemmarna.

Brandinspektion utförd med byte av batterier i nödutgångsskyltar och nya styrenheter för rökluckorna.

Genomgång av fjärrvärmesystemet med leverantören Exergi.

En stor högtryckstvätt av miljöhusstak, balkonger, vindskivor och takrännor genomfördes i maj.

Några enstaka reparationer har behövts göras. Cirkulationspumpen för varmvattnet byttes ut. Hissarnas takbelysningar reparerades i B och C husen. Tidsstyrningen för inom- och utomhusbelysningen byttes ut mot moderna Plejd system. Åtgärder med anledning av förra årets vattenskada i B21 avslutades.

Ett ökat antal medlemmar är i behov av hemhjälp och sjukvård med ökad persontrafik i trapporna som följd. Det är inte så underligt med tanke på att medlemmarnas genomsnittsålder nu är 84 år!

Nya "smarta" lås har installerats av stadens hemtjänst på portar och hos vårdtagarna. En medlem har avlidit under året.

Bejo AB har sagt upp avtalet för vår ekonomiska förvaltning fr.o.m. 1 januari 2026. Ny förvaltare, Simpleko, har kontrakterats.

Alla våra lån är omsatta under året med en besparing på räntekostnader på ca. 90 000 kr per år som följd.

Vi beslutade om en höjning av årsavgifterna med 5 % fr.o.m. 1 januari 2026. Trots kraftigt ökande omvärldskostnader så är föreningens ekonomi stabil.

M

AEB HJ JS

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1 570 872	1 498 380	1 251 436	1 230 270
Resultat efter finansiella poster	-98 062	-11 118	-78 431	145 937
Skuldsättning/kvm	7 569	7 674	7 779	7 884
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	7 569	7 674	7 779	7 884
Sparande/kvm	64	125	78	229
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	7	8	9	9
Energikostnad/kvm	306	274	257	229
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	98	97	97
Årsavgift /kvm upplåten med bostadsrätt	1 076	1 025	854	837

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	7 260 000	10 000 000	831 940	1 047 497
Avsättning till fond för yttre underhåll			43 000	-43 000
Årets resultat				-98 062
Vid årets slut	7 260 000	10 000 000	874 940	906 435

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	Belopp
balanserat resultat	1 004 497
årets resultat	-98 062
Totalt	906 435
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	43 000
överföring till balanserat resultat	863 435
Totalt	906 435

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

u

Reus

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<i>Föreningens intäkter</i>			
Årsavgifter		1 535 172	1 462 080
Hyra gästlägenhet		5 400	4 200
Hysesintäkter, parkeringsplatser		30 300	32 100
Nettoomsättning		1 570 872	1 498 380
<i>Föreningens kostnader</i>			
Drift- och fastighetskostnader	1	-1 129 533	-954 565
Avskrivning byggnad	2	-170 357	-170 357
Avskrivning markanläggning	3	-625	-625
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-18 649	-18 649
Rörelseresultat		251 708	354 184
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		4	76
Räntekostnader		-349 774	-365 378
Resultat efter finansiella poster		-98 062	-11 118
Resultat före skatt		-98 062	-11 118
Årets resultat		-98 062	-11 118

M

Handwritten signatures:
EWS H&A

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	2	29 437 649	29 608 006
Markanläggning	3	625	1 250
Byggnadsinventarier	4	180 999	199 648
Inventarier	5	-	-
		<hr/>	<hr/>
		29 619 273	29 808 904
Summa anläggningstillgångar		<hr/>	<hr/>
		29 619 273	29 808 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 620	2 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 836	33 635
		<hr/>	<hr/>
		79 456	36 204
Kassa och bank		587 044	525 099
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		666 500	561 303
		<hr/>	<hr/>
SUMMA TILLGÅNGAR		30 285 773	30 370 207

M

d
603 *Ho*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		7 260 000	7 260 000
Upplåtelseavgifter		10 000 000	10 000 000
Fond för yttre underhåll		874 940	831 940
		<u>18 134 940</u>	<u>18 091 940</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 004 497	1 058 616
Årets resultat		-98 062	-11 118
		<u>906 435</u>	<u>1 047 498</u>
Summa eget kapital		<u>19 041 375</u>	<u>19 139 438</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	<u>10 801 109</u>	<u>10 951 109</u>
		10 801 109	10 951 109
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		104 995	76 600
Skatteskulder		60 046	29 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 248	174 043
		<u>443 289</u>	<u>279 661</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 285 773</u>	<u>30 370 208</u>

4


EUB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-98 062	-11 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	189 631	189 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	91 569	178 513
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-43 256	13 918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	163 632	16 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 945	209 331
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	61 945	59 331
Likvida medel vid årets början	525 099	465 768
Likvida medel vid årets slut	587 044	525 099

4

EUR 

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall årligen avsättas till fond för yttre underhåll minst 20 kr/kvm lägenhetsyta.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Markanläggningar	5 %
-Byggnadsinventarier	5-10 %
-Inventarier	20 %

4

EWB HGP

Not 1 Drift- och fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	50 838	53 640
Sotning		13 500
Hiss	97 363	86 976
Gård	56 261	47 940
Pannrum	18 798	1 938
Snöröjning	2 566	2 190
Reparation och underhåll	118 325	17 491
Elavgifter	46 770	38 363
Uppvärmning	328 123	307 011
Vatten och avlopp	62 250	46 030
Sophämtning	41 678	51 990
Fastighetsförsäkringar	40 116	37 245
Tomträttsavgäld	112 300	112 300
Kabel-TV	18 689	21 003
Övriga fastighetskostnader	2 849	3 031
Fastighetsskatt	31 032	29 340
Revisionsarvoden	20 750	17 875
Ekonomisk förvaltning	42 020	54 145
Övriga förvaltningskostnader	38 805	12 557
Summa	1 129 533	954 565

Not 2 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	34 071 427	34 071 427
Ingående avskrivning enligt plan	-4 463 421	-4 293 064
Årets avskrivning enligt plan	-170 357	-170 357
Utgående bokfört värde	29 437 649	29 608 006
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	19 400 000	23 600 000
	49 400 000	49 600 000

Not 3 Markanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	12 500	12 500
Ingående avskrivning enligt plan	-11 250	-10 625
Årets avskrivning enligt plan	-625	-625
Utgående bokfört värde	625	1 250

Not 4 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	444 020	444 020
Ingående avskrivning enligt plan	-244 372	-225 723
Årets avskrivning enligt plan	-18 649	-18 649
Utgående bokfört värde	180 999	199 648

u

ELL H3 J

Not 5 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	51 300	51 300
Ingående avskrivning enligt plan	-51 300	-51 300
Utgående bokfört värde	-	-

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek, bundet till 2026-10-20		
Ränta 2,454 %		
Ingående bokfört värde	2 382 500	2 420 000
Årets amortering	-	-37 500
Utgående bokfört värde	2 382 500	2 382 500
Nordea Hypotek, bundet till 2029-12-19		
Ränta 3,25 %		
Ingående bokfört värde	825 000	825 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	825 000	825 000
Nordea Hypotek, bundet till 2027-10-20		
Ränta 2,62 %		
Ingående bokfört värde	2 567 189	2 567 189
Amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 567 189	2 567 189
Nordea Hypotek, bundet till 2026-08-21		
Ränta 2,520 %		
Ingående bokfört värde	5 176 420	5 288 920
Amortering	-150 000	-112 500
Utgående bokfört värde	5 026 420	5 176 420
Summa utgående bokfört värde	10 801 109	10 951 109
Kortfristig del av långfristiga lån	-7 408 920	-10 951 109

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 600 000	15 600 000

4

EUS

Underskrifter

Stockholm 2026-02-20



Johan Bergström



Elisabeth Bergkvantz

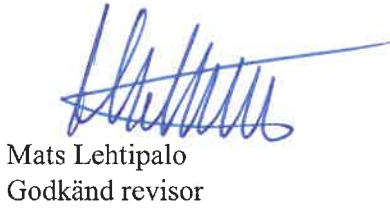


Håkan Lundmark



Anna Lindholm

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-03-06.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor



EWS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valspråket 8
Org.nr. 769603-5430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valspråket 8 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 Standard 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 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 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 Valspråket 8 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, viktiga 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 6 mars 2026


Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR