

Årsredovisning
för
Andelsägda Fastigheten Valnöten 1
Räkenskapsåret
2025



ÅRSREDOVISNING

Förtroendevalda delägarrepresentanter (förtroendemän), tillika styrelse, för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Årsredovisningen omfattar den löpande förvaltningen av fastigheten. I årsredovisningen ingår byggnadsinventarier och annan materiell utrustning i förvaltningen men inte något anskaffningsvärde för fastigheten.

Förvaltningsberättelse

Förtroendevalda/styrelse

Förtroendemän, tillika styrelse från den 1 januari fram till årsstämman den 8 april 2025, har varit Margareta Meyer Ridbäck, Olle Wennerstein och Johan Wennström. Vid årsstämman omvaldes Margareta Meyer Ridbäck, Olle Wennerstein och Johan Wennström som förtroendemän. Stämman valde Alexander Lindgren och Roger Östergren till adjungerade ledamöter i styrelsen. Margareta Meyer Ridbäck har varit ordförande under året 2025.

Fastighetsägare

Fastigheten ägs gemensamt av 24 delägare med ägarandelar från 0,3 % till 12 %. Inga ägarbyten har skett under året.

Revisorer

Auktoriserad revisor Bengt Larsson hos Crowe Osborne AB jämte medarbetare har ansvarat för revisionen.

Verksamheten

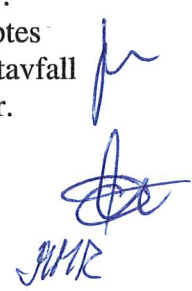
Fastigheten (Stockholm) Valnöten 1 utgör ett andelshus. Förvaltningen av andelshuset utgör näringsverksamhet för delägarna (fastighetsägarna).

Av fastighetens 27 lägenheter i gathuset och gårdshuset bebos 7 av delägares familjer, 6 lägenheter disponeras av delägare för övernattnin. Återstående 14 lägenheter används för uthyrning. I fastighetens lokaler bedrivs verksamhet av en delägare och av tre hyresgäster. Verksamheterna avser fackförbundskontor, hårfrisering samt vinbar med teaterverksamhet.

Den ekonomiska redovisningen sköts av MG-redovisning, Marietta Nordkvist. Fastigheten har serviceavtal med Stockholms-Hisservice AB, Kungsholms Lås och Söderkyl. För VVS-åtgärder anlitas ABC-rör och för elarbeten Palmgren & Larsson AB.

Städning av gemensamma utrymmen utförs av Anders Lindberg Städservice AB. För takskottning har fastigheten avtal med GAMO Tak & Bygg. Takskottning har inte behövt utföras under 2025. Stockholms Stadsnät är leverantör för bredband. TV-utbudet tillhandahålles av SAPPA. Telenor är fortsatt hyresgäst i en mindre källarlokal.

Skötselavtalet med Lilli Nord Plant för omvårdnad av träd och växter har fortsatt under 2025. Ett självvattnande system underlättar skötseln av innegården sommartid. Sopskåpen som köptes in föregående år bidrar till en bättre gårdsmiljö. Det nya sopsystemet – där matavfall och restavfall sorteras åtskilda – fungerar bra. Driftstoppen i hissarna har varit färre jämfört med tidigare år.



Förtroendevaldas/styrelsens arbete

Utöver den ekonomiska redovisningen har styrelsen, med fördelning av uppgifter inom sig, svarat för fastighetens förvaltning. Driftskostnaderna har kunnat begränsas genom styrelsens egna insatser. Olle Wennerstein har haft ett driftsansvar, Alexander Lindgren har varit gårdsansvarig och Jens Olander har fortsatt vara web- och bredbandsansvarig samt svarat för driftskostnadsdebitering. Margareta Meyer Ridbäck har svarat för det ekonomiska arbetet och kontakten med delägarna.

Styrelsen har haft sex protokollförda möten under verksamhetsåret. Säkerhetsfrågor har fått ökad uppmärksamhet under året. Riktlinjer för uthyrning av lägenheter och lokaler har fastställts. Ordningsregler för boende har uppdaterats. Kontaktlista för hyresgäster/boende hålls uppdaterad. Ökad kännedom om boende i fastigheten har underlättat driften och bidrar till grannsamja.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten (Stockholm) Valnöten 1 består av två taxeringsenheter, en hyreshusenhet och en småhusenhet. Hyreshusenhetens taxeringsvärde uppgår enligt senaste taxering år 2025 till 105 200 000 kr, varav för markvärde 53 200 000 kr och för byggnadsvärde 52 000 000 kr. Av taxeringsvärdet hänförs 89 000 000 kr till bostäder och 16 200 000 kr till lokaler.

Gårdshuset är av Skatteverket klassat som en småhusenhet och har ett separat taxeringsvärde, som enligt taxeringen år 2024 uppgår till 8 220 000 kr, varav för markvärde 5 480 000 kr och för byggnadsvärde 2 740 000 kr. Taxeringsvärdet för hyreshusenheten har genom årets taxering ökat med 20,9 % jämfört med taxeringsvärdet från 2022.

Inteckningar i fastigheten

Fastighetens inteckningar uppgår till 1 870 000 kr. Samtliga pantbrev hänförliga till inteckningarna ligger i eget förvar, fastigheten är ej belånad.

Fastighetsförsäkringar

Valnöten 1 är försäkrad hos Länsförsäkringar och har en brandförsäkring hos Brandkontoret (allframtidförsäkring). Fastighetsförsäkringarna bedöms ge ett bra försäkringsskydd.

Personal

Driften av fastigheten har skötts utan anställda.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	18	18	16	9	9	11
Driftskostnader (tkr)	- 1 032	-1 062	-1 026	-970	-1 281	-971
Avskrivningar av inventarier (tkr)	-9	-13	0	0	0	0
Resultat efter finansposter (tkr)	-1 000	-1 031	-994	-936	-1 255	-948
Soliditet (%)	79	74	68	28	29	51
Kassalikviditet (%)	387	367	261	268	276	378

Innebörden av begreppen soliditet och kassalikviditet framgår av redovisade definitioner på sid. 6(10).

Fastighetsförvaltningens resultat för året 2025-01-01 – 2025-12-31 och ställningen per 2025-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	18 325 18 325	18 071 18 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 032 442	-1 061 856
Avskrivningar av inventarier	4	-9 378	-13 397
		-1 041 820	-1 075 253
Rörelseresultat		-1 023 495	-1 057 182
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	23 142 23 142	25 791 25 791
Resultat efter finansiella poster		-1 000 353	-1 031 391
Årets resultat		-1 000 353	-1 031 391

dh
[Signature]
[Signature]

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	4	21 881	31 259
Summa anläggningstillgångar		21 881	31 259
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar avseende nästkommande år		18 452	18 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	<u>71 259</u>	<u>61 095</u>
		89 711	79 378
<i>Kassa och bank</i>		464 417	413 231
Summa omsättningstillgångar		554 128	492 609
SUMMA TILLGÅNGAR		576 009	523 868



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Bundet eget kapital vid årets ingång, IB		254 206	178 783
Delägares avräkningar		-4 175	0
Förutbetalda kapitaltillskott		240 484	250 031
Ianspråktaga kapitaltillskott		-250 031	-174 608
		240 484	254 206
Fritt eget kapital			
Fritt eget kapital vid årets ingång, IB		135 537	128 625
Delägares årliga kapitaltillskott		1 080 417	1 028 463
Delägares extra kapitaltillskott		0	0
Delägares övriga tillskott		0	9 840
Årets resultat		-1 000 353	-1 031 391
		215 601	135 537
Eget kapital vid årets utgång		456 085	389 743
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	5 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	119 924	128 500
Summa kortfristiga skulder		119 924	134 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 009	523 868



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar om organisation och verksamhet

Fastighetsförvaltningen omfattar ett andelshus och drivs som ett enkelt bolag. Det enkla bolaget är en rättslig form för samverkan mellan delägarna, här grundat på ett konsortialavtal, och är inte en juridisk person. För enkla bolag gäller lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag.

Allmänna upplysningar om årsredovisningen

Årsredovisningen för verksamheten i det enkla bolaget har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554). Därutöver har tillämpats Bokföringsnämndens allmänna råd med vägledning enligt BFNAR 2012:1 (K3).

Anläggningstillgångar i balansräkningen

Posten Inventarier, verktyg och installationer, avser inventarier och byggnadsinventarier i huset, och har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Inventarierna utgörs av ett sopskåp, byggnadsinventarierna utgörs av ett skyddsräcke på husets tak och en värmeväxlare i husets värmesystem. Sopskåpet avskrivs på 5 år. Byggnadsinventarierna är helt avskrivna.

Fordringar i balansräkningen

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisade fordringar omfattar endast fordringar på utomstående part, d v s part utanför kretsen av delägare.

Eget kapital i balansräkningen

Posten *eget kapital* redovisas dels som *bundet eget kapital* och dels som *fritt eget kapital* .

Under bundet eget kapital redovisas delägarnas förutbetalda kapitaltillskott (driftskostnadstäckning), som hör till nästkommande år och förutbetalda tillskott avsedda för särskilda renoveringsåtgärder under ett kommande år. Eventuella avräkningsfordringar och -skulder gentemot delägarna redovisas också under bundet eget kapital.

Under fritt eget kapital redovisas sådant eget kapital, som står till styrelsens fulla förfogande inom ramen för styrelsens förvaltningsuppdrag, såsom årets driftskostnadstäckning och sådana tillskott, som under året nyttjats för särskilt ändamål.

En närmare spec. av eget kapital redovisas i not 6. Specifikationen har fr o m 2025 anpassats till lagändringen från 2024 (lag 2024:347) om bl a krav på specifikationer av förändringar i eget kapital jämfört med föregående års balansräkning. Specifikationen redovisas här i egen räkning, varmed avses en spec. som styrelsen själv låtit upprätta, i motsats till en spec. som är utformad enligt lag eller förordning eller enligt myndighetsbeslut. Lagändringen omfattar verksamheter som utgör näringsverksamhet.

Kortfristiga skulder i balansräkningen

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde och till uppskattat eller beräknat värde för upplupna kostnader. Redovisade skulder omfattar endast skulder till utomstående part, d v s part utanför kretsen av delägare.



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Nettoomsättning i resultaträkningen

I begreppet nettoomsättning ingår endast intäkter från utomstående part, d v s part utanför kretsen av delägare.

Definitioner av nyckeltal i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen**Soliditet**

Med soliditet avses förhållandet mellan *fritt eget kapital* i balansräkningen och *balansomslutningen*, räknat i procent.

Kassalikviditet

Med kassalikviditet avses förhållandet mellan *bankbehållningen* i balansräkningen och *korta skulder*, räknat i procent.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter från uthyrd lokal i fastigheten	18 325	18 071
	18 325	18 071

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
El för belysning	-53 393	-47 280
Värme	-489 884	-489 294
Vatten, avlopp	-98 584	-94 281
Fastighetsförsäkringar	-65 807	-61 376
Städning, fastighetsservice	-66 508	-71 491
Renhållning	-33 471	-38 427
Sotning	0	-7 370
Snöskottning	-5 000	-5 000
Trädgårdsskötsel, gårdsförbättringar	-44 245	-70 713
Löpande rep.- arbeten och underhåll av byggnaderna	-29 801	-20 963
Löpande rep.- arbeten och underhåll av hissar	-41 745	-41 270
Övriga fastighetskostnader	-7 308	-12 514
Hemsida, bredband, IT	-38 105	-40 046
Nätavgifter, Kabel-TV, Sappa	-15 817	-15 935
Porton	0	-360
Kostnader styrelsen	0	-4 560
Revisionskostnader	-26 250	-22 500
Redovisningstjänster	-14 400	-16 527
Bankkostnader	-2 124	-1 589
Övriga administrationskostnader	0	-360
	-1 032 442	-1 061 856



Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning från Brandkontoret	12 859	12 564
Ränteintäkter från bank	10 283	13 227
	23 142	25 791

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 281	200 625
Årets nyanskaffningar	0	44 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 281	245 281
Ingående avskrivningar	-214 022	-200 625
Årets avskrivningar	-9 378	-13 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	-223 400	-214 022
Utgående redovisat värde	21 881	31 259

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter, Stockholms Stadsnät	8 019	8 019
Förutbetalda försäkringspremier, Länsförsäkringar	49 923	49 166
Förutbetalda avgifter, Sappa	4 004	3 910
Förutbetalda avgifter, Stockholms Hiss-service	9 313	0
	71 259	61 095

Not 6 Eget kapital inkl. spec. av förändringar jämfört med föregående års balansräkning

Bundet eget kapital	2025-12-31	2024-12-31
Bundet eget kapital vid årets ingång, IB	254 206	178 783
<i>Rad 1.</i> Delägares avräkningar	-4 175	0
<i>Rad 2.</i> Förutbetalda kapitaltillskott	240 484	250 031
<i>Rad 3.</i> Ianspråktaga kapitaltillskott	-250 031	-174 608
	240 484	254 206
Fritt eget kapital		
Fritt eget kapital vid årets ingång, IB	135 537	128 625
<i>Rad 4.</i> Årets kapitaltillskott	1 080 417	1 028 463
<i>Rad 5.</i> Extra kapitaltillskott	0	0
<i>Rad 6.</i> Övriga tillskott	0	9 840
<i>Rad 7.</i> Årets resultat	-1 000 353	-1 031 391
	215 601	135 537
Eget kapital vid årets utgång, UB	456 085	389 743



Kommentar till tabellen

Rad 1. Posten *Delägarers avräkningar* redovisar ett nettobelopp bestående av delägarers utlägg, dubbelinbetalningar etc., som kvarstår vid årets utgång. I sådana fall redovisas det aktuella beloppet på Rad 1. med positivt saldo. Om återbetalning skett under året av tidigare dubbel inbetalning eller om återbetalning skett av delägarers utlägg redovisas beloppet med negativt saldo. Årets återbetalning härrör från 2023.

Rad 2. Posten *Förutbetalda kapitaltillskott* redovisar inbetald driftskostnadstäckning i förskott, från delägare till det enkla bolagets fastighetsförvaltning (inbetalningarna utförda i december månad 2025). Kapitaltillskottet kommer att tas i anspråk nästkommande år.

Rad 3. Posten *Ianspråktagna kapitaltillskott* redovisar delägarers förutbetalda tillskott från föregående år. I bokslutet ingår dessa kapitaltillskott i det redovisade årliga kapitaltillskottet (tillskottsbeloppet är i tabellen överfört till Rad 4).

Rad 4. Posten *Årets kapitaltillskott* redovisar delägarers inbetalade driftskostnadstäckning under året och ianspråktagna kapitaltillskott, som delägare inbetalat under föregående år.

Rad 5. Posten *Extra kapitaltillskott* avser, när sådana förekommer, att redovisa extra debiteringar av delägare för särskilda renoveringsåtgärder hänförliga till själva fastigheten under ett år (*ingen debitering under året 2025*).

Rad 6. Posten *Övriga tillskott* avser, när sådana förekommer, att redovisa debiteringar av delägare för särskilda åtgärder hänförliga till den egna lägenheten (*ingen debitering under året 2025*).

Rad 7. Posten *Årets resultat* motsvarar resultaträkningens resultatbelopp.

Uttrycken *Driftskostnadstäckning* och *Kapitaltillskott* är i denna kommentar synonyma begrepp.



Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revision	23 000	23 000
Redovisning	2 000	2 000
Vatten och avlopp (Stockholm Vatten och Avfall)	0	10 888
Hushållsavfall (Stockholm Vatten och Avfall)	11 263	9 856
El (Fortum)	1 026	1 481
El (Ellevio)	3 449	3 124
Fjärrvärme (Stockholm Exergi)	64 979	64 084
Miljöabonnemang (Verdis)	280	280
Bankavgift (SHB)	88	75
Hysesintäkt avseende nästkommande år (Telenor)	13 839	13 712
	119 924	128 500

Not 8 Händelser efter balansdagen

Det har inte inträffat några händelser eller transaktioner av betydelse efter den 31 december 2025.

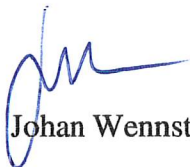
Stockholm 20/4 2026



Margareta Meyer Ridbäck
Ordförande



Olle Wennerstein



Johan Wennström

Min revisionsberättelse har lämnats 20/4 2026.



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag)

Org.nr 902005-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag) för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Andelsägda Fastigheten Valnöten 1 (enkelt bolag)s finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för verksamheten i det enkla bolaget.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisorsd 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 mitt uttalande.

De förtroendevalda delägarrepresentanternas (förtroendemännens) ansvar

Det är förtroendemännen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Förtroendemännen 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 förtroendemännen för bedömningen av det enkla bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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 god revisionsd 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 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. Risker 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 det enkla bolagets 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 förtroendemännens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att förtroendemännen 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 det enkla bolagets 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 ett bolag 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 förtroendemännen 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.

Bromma den 20 april 2026



Bengt Larsson
Auktoriserad revisor