# Årsredovisning 2025

## Brf Valkyrian 7

769618-3255



nabo

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Valkyrian 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

**Kort guide till läsning av årsredovisningen** ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

**Förvaltningsberättelse** ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

**Resultaträkning** ..... **s. 8**

**Balansräkning** ..... **s. 9**

**Kassaflödesanalys** ..... **s. 11**

**Noter** ..... **s. 12**

**Underskrifter** ..... **s. 18**

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-10 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Valkyrian 7 | 2008 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 32 bostadsrätter om totalt 1 740 kvm och 2 lokaler om 184 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 924 kvm.

### Styrelsens sammansättning

| | |
|---|---|
| Anders Hedman | Ordförande |
| Anna Maria Katarina Miley Åkerstedt | Styrelseledamot |
| Beatrice Tollerup | Styrelseledamot |
| Birgitta Bredskog | Styrelseledamot |
| Tobias Tholf | Styrelseledamot |
| Ulrika Lindblad | Styrelseledamot |

### Valberedning

Henrik Smeds

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-11. Bredbands avtal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

## Utförda historiska underhåll

**2009**
- Ommålning av taken på gat- och gårdshus
- Stambyte
- Lagning och Ommålning av fasader och fönster på gård samt gatuhus
- Elstigarna utbytta i gat och gårdshus
- Under 2009 byggdes balkonger på 20 lägenheter där bygglov beviljats

**2010**
- Gårdsrenovering med teknisk besiktning och genomgång av balkar och nytt ytskikt
- Fönsterrenovering och ventilationsspalter

**2012**
- Målaning av garage och tvättstuga

**2015**
- Byte av fjärrvärmepanna och flytt av expansionskärl, underhållsspolning av alla avloppsstammar, montering av spaltventiler och tätning av fönster i gathuset

**2016**
- OVK

**2017**
- Installation av bricklåssystem för tvättbokning
- Installation av ny garageport med bricklåssystem
- Ventilationsinstallation i uthyrd lokal

**2018**
- Översyn samt underhåll av yttertaken
- Stamspolning
- Nya frånluftsmotorer med remdrift och fläktjul i båda fastigheterna
- Renovering av puts och fasad på gatu- samt gårdshus
- Byggnation av skärmtak över dörrarna till innergården samt tvättstugan
- Upprustning av föreningens styrelserum

**2019**
- Byggnation av säkerhetsräcken på fastighetens tak
- Ommålning av tvättstugan
- Installationen av förankringslås för MC i garaget

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

**2019**
- Utbyte av järndörrar intill sopnedkast och dörr till tvättstugan
- Uppsättning av stege på vinden vid hiss schaktet
- Upprustning av belysning på innergårdarna

**2020**
- Underhållsarbete i samtliga hyreslägenheter tex nytt golv, ny kyl och frys, nya spisar.
- Cykelparkering i garaget

**2021**
- Isolering kring fjärrvärmerör
- Service av värmeväxlare i värmesystemet

**2023**
- Stamspolning

**2024**
- Hissen moderniserad /renoverad
- OVK
- Portrenovering

**2025**
- Reparation av yttertaken inklusive byte av värmekablar till stuprännor.
- Kollektivavtal Bredband Tele2

## Planerade underhåll

**2025-2026**
- Målning av trapphus

**2029-2030**
- Takrenovering

## Avtal med leverantörer

| | |
|---|---|
| Besiktning av hiss | KIWA Inspekta AB |
| Brandsäkerhet, utrustning | Brandsäkerhet Norden AB |
| Bredband samt porttelefon | Tele 2 |
| Ekonomisk förvaltning | NABO Group AB |
| Elinstallation | Hagalunds Elservice |
| Elleverantör/elnät | Ellevio/Fortum |
| Fuktsanering | Nanostone AB |
| Hemsida | One.Com |
| Hiss | St Eriks Hiss |
| Jouravtal | Dygnet |
| Porttelefon mm | Säkerhetsintegrering |
| Revisor | Parameter Revision AB |
| Skadedjur | Polygon Skadesanering AB |
| Skötsel av takplåt, elkablar samt skottning | Dimson Tak AB |
| Städning | Städfirma Olsson |
| Stamspolning | Interspol |
| Tvättstugan | Söderkyl |
| Värme | Stockholm Exergi AB |
| Vatten och avfall | Stockholm Vatten AB |
| VVS | Antonsens rör |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under året har föreningen upphandlat nya lånevillkor och bundit delar av lånen där 3,5 mkr bundits i 5år och 4,5mkr bundits i 3 år.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har förhandlat ned kostnaden för sina försäkringar samt höjt självrisken vid skada

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 1 849 384 | 1 758 756 | 1 654 221 |
| Resultat efter fin. poster | -567 570 | -555 736 | -1 364 322 |
| Soliditet (%) | 74 | 74 | 74 |
| Yttre fond | 645 185 | 432 185 | 777 185 |
| Taxeringsvärde | 83 021 000 | 82 893 000 | 82 893 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 720 | 702 | 699 |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 60,4 | 61,7 | 65,2 |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 9 026 | 9 026 | 9 026 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 7 277 | 7 277 | 7 277 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 132 | 39 | -91 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 29 | 26 | 38 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 185 | 183 | 193 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 50 | 49 | 43 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 264 | 259 | 273 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 2,76 | 4,26 | 4,06 |
| Räntekänslighet (%) | 12,54 | 12,86 | 12,91 |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt, vilket främst beror på ökade räntekostnader till följd av det högre ränteläget. Under året har styrelsen arbetat aktivt med att stabilisera föreningens räntekostnader genom att genomföra en låneupphandling vilket fått ned föreningens räntekostnader. I samband med detta beslutades att binda delar av lånestocken för att minska föreningens ränterisk framöver.
För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden har styrelsen även vidtagit flera kostnads- och intäktsåtgärder. Inför 2026 har årsavgiften höjts med 5 procent. Styrelsen har dessutom beslutat att halvera styrelsearvodet samt genomfört omförhandlingar av vissa löpande avtal och kostnader, bland annat föreningens försäkring.

Styrelsens bedömning är att dessa åtgärder tillsammans bidrar till att stärka föreningens ekonomiska stabilitet och skapa bättre förutsättningar för en balanserad ekonomi framåt.

## Förändringar i eget kapital

| | 2024-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Insatser | 45 552 087 | - | - | 45 552 087 |
| Upplåtelseavgifter | 13 500 | - | - | 13 500 |
| Fond, yttre underhåll | 432 185 | - | 213 000 | 645 185 |
| Balanserat resultat | -3 960 417 | -555 736 | -213 000 | -4 729 152 |
| Årets resultat | -555 736 | 555 736 | -567 570 | -567 570 |
| **Eget kapital** | **41 481 620** | **0** | **-567 570** | **40 914 050** |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -4 729 152 |
| Årets resultat | -567 570 |
| **Totalt** | **-5 296 723** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Reservering fond för yttre underhåll | 249 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -225 438 |
| Balanseras i ny räkning | -5 320 285 |
| | **-5 296 723** |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 849 384 | 1 758 756 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | -10 | 115 498 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **1 849 374** | **1 874 254** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 158 344 | -1 001 954 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -146 989 | -121 522 |
| Personalkostnader | 10 | -139 566 | -136 783 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -595 404 | -595 404 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-2 040 303** | **-1 855 663** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **-190 929** | **18 591** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 13 868 | 23 531 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -390 509 | -597 858 |
| **Summa finansiella poster** | | **-376 641** | **-574 327** |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **-567 570** | **-555 736** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-567 570** | **-555 736** |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnad och mark | 12, 19 | 53 006 187 | 53 477 571 |
| Markanläggningar | 13 | 507 760 | 631 780 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 0 | 0 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **53 513 947** | **54 109 351** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **53 513 947** | **54 109 351** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 24 905 | 33 394 |
| Övriga fordringar | 15 | 4 227 | 18 421 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 50 902 | 43 292 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **80 034** | **95 107** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 984 606 | 1 878 986 |
| **Summa kassa och bank** | | **1 984 606** | **1 878 986** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **2 064 640** | **1 974 093** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **55 578 587** | **56 083 444** |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 45 565 587 | 45 565 587 |
| Fond för yttre underhåll | | 645 185 | 432 185 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **46 210 772** | **45 997 772** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -4 729 152 | -3 960 417 |
| Årets resultat | | -567 570 | -555 736 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-5 296 723** | **-4 516 152** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **40 914 050** | **41 481 620** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 8 000 000 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 33 546 | 57 053 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **8 033 546** | **57 053** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 6 000 000 | 14 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 59 566 | 48 337 |
| Skatteskulder | | 202 531 | 202 525 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 65 012 | 28 786 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 303 882 | 265 123 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **6 630 991** | **14 544 771** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **55 578 587** | **56 083 444** |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| **Rörelseresultat** | **-190 929** | **18 591** |
| **Justering av poster som inte ingår i kassaflödet** | | |
| Årets avskrivningar | 595 404 | 595 404 |
| | **404 475** | **613 995** |
| Erhållen ränta | 9 512 | 19 275 |
| Erlagd ränta | -365 225 | -611 924 |
| Erhållen utdelning | 4 356 | 4 256 |
| **Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | **53 118** | **25 602** |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 15 073 | 75 279 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 60 936 | -238 426 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **129 127** | **-137 545** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **0** | **0** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Depositioner | -23 507 | 33 546 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamhet** | **-23 507** | **33 546** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **105 620** | **-103 999** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **1 878 986** | **1 982 985** |
| **LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **1 984 606** | **1 878 986** |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valkyrian 7 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnad | 1,00 % |
| Fastighetsförbättringar | 2,00 - 10,00 % |
| Markanläggningar | 5,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 1 088 460 | 1 088 460 |
| Hyresintäkter, bostäder | 262 512 | 249 876 |
| Hyresintäkter, lokaler | 287 581 | 289 202 |
| Hyresintäkter, p-platser | 175 600 | 130 924 |
| Kabel-TV/Bredband | 30 800 | 0 |
| Övriga intäkter | 4 431 | 294 |
| **Summa** | **1 849 384** | **1 758 756** |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Öres- och kronutjämning | -10 | -2 |
| Övriga intäkter | 0 | 115 500 |
| **Summa** | **-10** | **115 498** |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel | 0 | 2 577 |
| Städning | 63 707 | 62 090 |
| Besiktning och service | 50 018 | 79 165 |
| Trädgårdsarbete | 5 706 | 2 550 |
| Snöskottning | 6 970 | 6 730 |
| **Summa** | **126 402** | **153 112** |

## NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Övrigt | 1 064 | 27 093 |
| Tvättstuga | 7 504 | 0 |
| Dörrar och lås/porttele | 2 756 | 0 |
| VA | 4 938 | 16 977 |
| Värme | 28 500 | 13 143 |
| Ventilation | 0 | 5 750 |
| El | 4 037 | 0 |
| Hissar | 0 | 2 113 |
| Fönster | 2 600 | 0 |
| Reparation p.g.a. skadegörelse | 0 | 17 704 |
| **Summa** | **51 399** | **82 780** |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Dörrar och lås/porttele | 176 938 | 0 |
| VA | 0 | 36 000 |
| Tak | 48 500 | 0 |
| **Summa** | **225 438** | **36 000** |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsel | 56 223 | 50 397 |
| Uppvärmning | 355 348 | 352 908 |
| Vatten | 95 850 | 94 095 |
| Sophämtning | 39 660 | 26 277 |
| **Summa** | **547 081** | **523 677** |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Fastighetsförsäkringar | 59 112 | 79 623 |
| Kabel-TV | 43 112 | 19 999 |
| Bredband | 5 251 | 4 783 |
| Fastighetsskatt | 100 550 | 101 980 |
| **Summa** | **208 025** | **206 385** |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Förbrukningsmaterial | 0 | 1 774 |
| Övriga förvaltningskostnader | 50 879 | 40 254 |
| Juridiska kostnader | 3 124 | 0 |
| Revisionsarvoden | 33 562 | 31 562 |
| Ekonomisk förvaltning | 50 424 | 47 932 |
| Konsultkostnader | 9 000 | 0 |
| **Summa** | **146 989** | **121 522** |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Styrelsearvoden | 111 414 | 114 800 |
| Sociala avgifter | 28 152 | 21 983 |
| **Summa** | **139 566** | **136 783** |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 386 824 | 596 509 |
| Övriga räntekostnader | 3 685 | 1 349 |
| **Summa** | **390 509** | **597 858** |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 60 944 444 | 60 944 444 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **60 944 444** | **60 944 444** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -7 466 873 | -6 995 489 |
| Årets avskrivning | -471 384 | -471 384 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-7 938 257** | **-7 466 873** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **53 006 187** | **53 477 571** |
| *I utgående restvärde ingår mark med* | *25 952 254* | *25 952 254* |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 28 635 000 | 26 330 000 |
| Taxeringsvärde mark | 54 386 000 | 56 563 000 |
| **Summa** | **83 021 000** | **82 893 000** |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 2 480 466 | 2 480 466 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **2 480 466** | **2 480 466** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -1 848 686 | -1 724 666 |
| Årets avskrivning | -124 020 | -124 020 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-1 972 706** | **-1 848 686** |
| | | |
| **Utgående restvärde enligt plan** | 507 760 | 631 780 |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| **Ackumulerat anskaffningsvärde** | | |
| Ingående | 291 243 | 291 243 |
| **Utgående ackumulerat anskaffningsvärde** | **291 243** | **291 243** |
| | | |
| **Ackumulerad avskrivning** | | |
| Ingående | -291 243 | -291 243 |
| **Utgående ackumulerad avskrivning** | **-291 243** | **-291 243** |
| | | |
| **UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN** | **0** | **0** |

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Skattekonto | 4 227 | 18 421 |
| **Summa** | **4 227** | **18 421** |

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 410 | 781 |
| Försäkringspremier | 15 902 | 27 296 |
| Kabel-TV | 14 679 | 3 078 |
| Förvaltning | 14 911 | 12 137 |
| **Summa** | **50 902** | **43 292** |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS-ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Swedbank | 2026-01-28 | 2,38 % | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Swedbank | 2030-06-19 | 2,88 % | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank | 2028-06-21 | 2,47 % | 4 500 000 | 4 500 000 |
| **Summa** | | | **14 000 000** | **14 000 000** |
| Varav kortfristig del | | | 6 000 000 | 14 000 000 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 035 | 9 048 |
| El | 5 710 | 4 930 |
| Uppvärmning | 46 990 | 46 541 |
| Utgiftsräntor | 63 142 | 37 858 |
| Vatten | 23 899 | 20 756 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 154 106 | 145 990 |
| **Summa** | **303 882** | **265 123** |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 19 750 000 | 19 720 000 |

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

# Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Hedman
Ordförande

Anna Maria Katarina Miley Åkerstedt
Styrelseledamot

Beatrice Tollerup
Styrelseledamot

Birgitta Bredskog
Styrelseledamot

Tobias Tholf
Styrelseledamot

Ulrika Lindblad
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor

ry-YVcshWe-rkftE5ihZe




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
16.04.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 14.04.2026 12:18

**DOCUMENT ID:**
rkftE5ihZe

**ENVELOPE ID:**
ry-YVcshWe-rkftE5ihZe

**DOCUMENT NAME:**
Brf Valkyrian 7, 769618-3255 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

**SHA-512:**
f5d8147094b7ff60dd8fbd6ed719572ac5dad9669fe980409173a4cc5e113798b8f5e46b7f12371678c1f4a8053921df197c5478d2f2969f6e98de969ae81fd2

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. **BIRGITTA BREDSKOG** | **Signed** | **14.04.2026 12:26** | **eID** | **Swedish BankID** |
| birgitta.bredskog@hotmail.com | Authenticated | 14.04.2026 12:22 | Low | IP: 83.254.110.86 |
| 2. **Anna Maria Katarina Mile y Åkerstedt** | **Signed** | **14.04.2026 13:12** | **eID** | **Swedish BankID** |
| anna.akerstedt@gmail.com | Authenticated | 14.04.2026 13:12 | Low | IP: 130.237.96.134 |
| 3. **ULRIKA LINDBLAD** | **Signed** | **14.04.2026 14:17** | **eID** | **Swedish BankID** |
| ulindblad@hotmail.com | Authenticated | 14.04.2026 14:05 | Low | IP: 94.254.120.18 |
| 4. **ANDERS HEDMAN** | **Signed** | **14.04.2026 16:21** | **eID** | **Swedish BankID** |
| anders.hedman@regionstockholm.se | Authenticated | 14.04.2026 13:17 | Low | IP: 83.254.110.32 |
| 5. **BEATRICE TOLLERUP** | **Signed** | **14.04.2026 19:45** | **eID** | **Swedish BankID** |
| beatricetollerup@gmail.com | Authenticated | 14.04.2026 19:45 | Low | IP: 83.190.97.16 |
| 6. **ARNE TOBIAS THOLF** | **Signed** | **14.04.2026 22:42** | **eID** | **Swedish BankID** |
| Tobias.tholf@gmail.com | Authenticated | 14.04.2026 21:30 | Low | IP: 104.28.31.64 |
| 7. **Martin Jonas Rana** | **Signed** | **16.04.2026 11:03** | **eID** | **Swedish BankID** |
| martin.rana@parameterrevision.se | Authenticated | 16.04.2026 10:58 | Low | IP: 20.240.249.140 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Valkyrian 7
Org.nr. 769618-3255

**Rapport om årsredovisningen**

***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Valkyrian 7 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, 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***

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

BylZFNcj2WI-r1MFEqsnbx



Parameter REVISION

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Valkyrian 7 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

BylZFNcj2WI-r1MFEqsnbx

# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
16.04.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**
Nabo Digital signering · 14.04.2026 12:18

**DOCUMENT ID:**
r1MFEqsnbx

**ENVELOPE ID:**
BylZFNcj2Wl-r1MFEqsnbx

**DOCUMENT NAME:**
RB Brf Valkyrian 7 2025.pdf
2 pages

**SHA-512:**
c32f27dab7fb846890c355a09bb3fd02189258b37eb4cb877baef7f9932b85c17368e798f5a1cd69ea6737f52b066d1066e51c27321b9bf2c42a842ffd9b0b0e

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| 1. Martin Jonas Rana | Signed | 16.04.2026 11:03 | eID | Swedish BankID |
| martin.rana@parameterrevision.se | Authenticated | 16.04.2026 10:58 | Low | IP: 20.240.249.140 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed