

Årsredovisning 2025

Brf Valkyrian 7

769618-3255



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

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.

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

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 utbyta 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 bricklås-system för tvättbokning
Installation av ny garageport med bricklås-system
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

- 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

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.

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

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

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

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

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

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.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 088 460	1 088 460
Hysesintäkter, bostäder	262 512	249 876
Hysesintäkter, lokaler	287 581	289 202
Hysesintäkter, 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

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

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
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 944 444	60 944 444
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 944 444	60 944 444
Akkumulerad 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>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>25 952 254</i>	<i>25 952 254</i>
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
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 480 466	2 480 466
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 480 466	2 480 466
Akkumulerad 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

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.

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

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



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 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

f5d8147094b7ff60dd8fbd6ed719572ac5dad9669fe9804
09173a4cc5e113798b8f5e46b7f12371678c1f4a805392
1df197c5478d2f2969f6e98de969ae81fd2

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 birgitta.bredskog@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:26 14.04.2026 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.110.86
2. Anna Maria Katarina Miley Åkerstedt anna.akerstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:12 14.04.2026 13:12	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.96.134
3. ULRIKA LINDBLAD ulindblad@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 14:17 14.04.2026 14:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.120.18
4. ANDERS HEDMAN anders.hedman@regionstockholm.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:21 14.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.110.32
5. BEATRICE TOLLERUP beatricetollerup@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 19:45 14.04.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.97.16
6. ARNE TOBIAS THOLF Tobias.tholf@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 22:42 14.04.2026 21:30	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
7. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevisions.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 11:03 16.04.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID 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 revisionssed 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.



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 tryggt 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





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:

c32f27dab7fb846890c355a09bb3fd02189258b37eb4cb
877baef7f9932b85c17368e798f5a1cd69ea6737f52b066
d1066e51c27321b9bf2c42a842ffd9b0b0e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	16.04.2026 11:03	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterre vision.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