

Årsredovisning 2025

Brf Valkyrian nr 5

702002-4654



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Valkyrian nr 5

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 1924-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2021-11-29 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Valkyrian 5	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 416 kvm och 5 lokaler om 293 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 709 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christian Paulsson	Ordförande
Linda Wellmér	Styrelseledamot
Max Haqvin Tiderman	Styrelseledamot
Claes Lagercrantz	Suppleant
Desire Kjellberg	Suppleant

Valberedning

Lott Jansson
Mikael Adsenius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Valon Gashi Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ●
 - Renovering av lokaler
 - Omvandling av råvind till lägenheter slutfört
 - Uppdatering av ventilation lokaler
 - Byte elstammar trapphus - påbörjat
 - Byte av samtliga elstigare - påbörjat
 - Nya fasader på fastigheten - påbörjat
 - Fönsterbyte lägenheter
- 2020** ●
 - Nya fasader på fastigheten - slutfört
 - Byte av samtliga elstigare - slutfört
 - Renovering av båda trapphusen
 - Byte elstammar trapphus - slutfört
- 2022** ●
 - Omställning av soprum för att möta lagkrav om matåtervinning
 - Uppfräschning färg trapphus
- 2023** ●
 - Sotning utfördes (utförs vart tredje år)
 - Renovering av tvättstuga och byte av delar av maskinpark
 - Omvandling av lilla förrådet till cykelrum påbörjades
 - Renovering av WC i källare påbörjades
- 2024** ●
 - Byte av värmecentral & värmepump. Adderat avgasning och filter
 - Det nya cykelrummet färdigställdes
 - Byte av samtliga radiatorers termostater och injustering av värmesystem
- 2025** ●
 - Byte av tryckstegringspump
 - Renovering av ytskikt källare och grovsoprum
 - OVK lägenheter och lokaler - godkänd

Planerade underhåll

- 2026** ●
 - Spolning av avloppsrör (utförs vart sjätte år)
 - Nya entreportar till båda trappuppgångarna
 - Byte av ytterdörr till lokal 2 och 6

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Försäkring	Brandkontoret
Lägenhetsförteckning	Nabo
Service av hissar	Motum
Städning	Filip Miljöservice
Taskottning och värmeslingor stuprör	Dimson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 199 477	2 138 131	2 020 880	1 850 890
Resultat efter fin. poster	108 681	-1 049 406	-526 702	-83 216
Soliditet (%)	87	88	89	89
Yttre fond	353 000	353 000	294 000	294 000
Taxeringsvärde	117 603 000	117 815 000	117 815 000	117 815 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	517	471	422	390
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,9	53,2	50,1	50,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 274	1 933	1 602	1 648
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 028	1 726	1 430	1 470
Sparande / kvm totalyta, kr	244	83	138	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	23	25	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	164	167	176	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	35	31	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	228	225	232	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,60	5,02	4,37	1,72
Räntekänslighet (%)	4,40	4,11	3,80	4,22

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.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	299 297	-	-	299 297
Upplåtelseavgifter	21 565 200	-	-	21 565 200
Fond, yttre underhåll	353 000	-	-	353 000
Uppskrivningsfond	41 446 000	-	-	41 446 000
Balanserat resultat	-19 522 641	-1 049 406	-	-20 572 047
Årets resultat	-1 049 406	1 049 406	108 681	108 681
Eget kapital	43 091 450	0	108 680	43 200 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 572 047
Årets resultat	108 681
Totalt	-20 463 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	353 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-353 000
Balanseras i ny räkning	-20 463 366
	-20 463 366

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	2 199 477	2 138 131
Övriga rörelseintäkter	3	256 209	-6
Summa rörelseintäkter		2 455 686	2 138 125
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 792 238	-2 372 855
Övriga externa kostnader	9	-199 330	-265 210
Personalkostnader	10	-83 914	-76 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 352	-281 052
Övriga rörelsekostnader		-28 484	0
Summa rörelsekostnader		-2 184 318	-2 996 042
RÖRELSERESULTAT		271 368	-857 917
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 106	22 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 793	-214 465
Summa finansiella poster		-162 687	-191 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 681	-1 049 406
ÅRETS RESULTAT		108 681	-1 049 406

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	47 574 142	47 654 494
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 574 142	47 654 494
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 576 542	47 656 894
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 434	45 375
Övriga fordringar	15	1 079 947	1 054 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	82 956	66 679
Summa kortfristiga fordringar		1 177 337	1 166 767
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		1 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 177 337	1 166 767
SUMMA TILLGÅNGAR		49 753 879	48 823 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 864 497	21 864 497
Uppskrivningsfond		41 446 000	41 446 000
Fond för yttre underhåll		472 665	465 645
Summa bundet eget kapital		63 783 162	63 776 142
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 572 047	-19 522 641
Årets resultat		108 681	-1 049 406
Summa fritt eget kapital		-20 463 366	-20 572 047
SUMMA EGET KAPITAL		43 319 796	43 204 095
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		243 000	233 000
Summa långfristiga skulder		243 000	233 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	5 495 000	4 670 000
Leverantörsskulder		185 277	241 838
Skatteskulder		682	31 538
Övriga kortfristiga skulder		56 647	51 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	453 477	391 852
Summa kortfristiga skulder		6 191 083	5 386 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 753 879	48 823 662

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	271 368	-857 917
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	80 352	281 052
	351 720	-576 865
Erhållen ränta	9 078	13 178
Erlagd ränta	-129 316	-207 935
Erhållen utdelning	10 028	9 798
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 510	-761 824
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 216	26 254
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-72 960	112 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	177 766	-622 800
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 000 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 020	7 020
Upptagna lån	900 000	900 000
Amortering av lån	-75 000	-100 000
Depositioner	10 000	-158 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	842 020	649 020
ÅRETS KASSAFLÖDE	19 786	26 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 052 773	1 026 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 072 559	1 052 773

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valkyrian nr 5 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, fondavsättningar, 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:

Fastighetsförbättringar	1,00 - 2,00 %
-------------------------	---------------

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	1 240 608	1 127 784
Övriga årsavgifter	2 340	2 340
Hysesintäkter, lokaler	1 093 580	1 069 578
Intäcksreduktion	-147 498	-63 532
Övriga intäkter	10 447	1 961
Summa	2 199 477	2 138 131

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	4	-6
Erhållna bidrag	5 940	0
Övriga intäkter	17 313	0
Återvunnen moms	232 952	0
Summa	256 209	-6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	37 754	39 438
Städning	53 461	41 530
Besiktning och service	54 151	19 680
Snöskottning	44 488	29 006
Övrigt	2 504	0
Summa	192 358	129 654

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	392	68 397
Bostäder VVS	43 750	48 277
Källarutrymmen	0	25 841
Soprum/miljöanläggning	3 962	3 057
Dörrar och lås/porttele	18 739	24 339
Ventilation	6 472	0
El	8 019	10 045
Hissar	25 955	24 262
Summa	107 289	204 219

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	270 733
Lokaler	82 874	14 000
Källarutrymmen	147 929	189 726
Dörrar och lås/porttele	170 255	0
VA	70 202	138 851
Värme	0	378 506
Summa	471 261	991 817

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	66 203	62 328
Uppvärmning	443 793	452 681
Vatten	107 231	94 479
Sophämtning	158 312	134 250
Summa	775 539	743 738

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 768	61 968
Självrisker	0	25 436
Bredband	30 038	29 084
Arvode Teknisk förvaltning	12 959	51 520
Fastighetsskatt	136 026	135 420
Summa	245 791	303 428

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	62 042	142 642
Förbrukningsmaterial	18 953	975
Juridiska kostnader	57 706	63 698
Revisionsarvoden	22 625	21 646
Ekonomisk förvaltning	38 005	36 249
Summa	199 330	265 210

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	63 030	57 750
Sociala avgifter	19 803	18 144
Övriga personalkostnader	1 081	1 031
Summa	83 914	76 925

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	182 734	214 465
Övriga räntekostnader	-941	0
Summa	181 793	214 465

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	50 471 432	49 191 432
Årets inköp	0	1 280 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 471 432	50 471 432
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 816 938	-3 727 006
Årets avskrivning	-80 352	910 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 897 290	-2 816 938
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 574 142	47 654 494
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>42 726 000</i>	<i>42 726 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 802 000	34 732 000
Taxeringsvärde mark	75 801 000	83 083 000
Summa	117 603 000	117 815 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 187	42 187
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 187	42 187
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 187	-42 187
Utgående ackumulerad avskrivning	-42 187	-42 187
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 400	2 400
Summa	2 400	2 400

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 505	1 940
Skattefordringar	883	0
Nabo Klientmedelskonto	603 404	393 595
Borgo Räntekonto	469 155	659 178
Summa	1 079 947	1 054 713

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 630	13 858
Fastighetsskötsel	9 325	9 197
Försäkringspremier	22 671	21 416
Bredband	3 954	3 636
Förvaltning	20 376	18 572
Summa	82 956	66 679

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	2,64 %	3 695 000	3 770 000
Stadshypotek	2026-01-28	2,64 %	900 000	900 000
Stadshypotek	2026-05-20	2,47 %	900 000	
Summa			5 495 000	4 670 000
Varav kortfristig del			5 495 000	4 670 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 995 000 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	9 889	10 919
Städning	5 374	0
El	4 080	9 069
Uppvärmning	62 056	59 344
Utgiftsräntor	59 553	7 076
Vatten	21 236	16 873
Löner	72 000	72 000
Sociala avgifter	22 622	22 622
Förutbetalda avgifter/hyror	196 667	193 949
Summa	453 477	391 852

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 050 000	7 050 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har höjts med 10% från 2026-03-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Stockholm

Christian Paulsson
Ordförande

Linda Wellmér
Styrelseledamot

Max Haqvin Tideman
Styrelseledamot

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 10:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 14:03

DOCUMENT ID:

r112Mm05-x

ENVELOPE ID:

H10jzXu5bl-r112Mm05-x

DOCUMENT NAME:

Brf Valkyrian nr 5, 702002-4654 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8b7a72fa9e96552218c51c8e3d32908679f0b59ad79343
1b62395ce6fd66edf6e6812d72b2dc412a0822b7cdc908
95d9867bbad87b78f1e6d2f0fb984e487bc7

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. CHRISTIAN PAULSSON christian.paulsson@me.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 14:25 18.03.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.94.134
2. Max Haqvin Tiderman maxtid@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 14:52 18.03.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.198.134
3. Linda Wellmér linda.wellmer@gda.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 20:14 18.03.2026 20:13	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.198.137
4. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	19.03.2026 10:43 19.03.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* 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

⚙️ 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 Bostadsrättsföreningen Valkyrian nr 5, org.nr. 702002-4654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian nr 5 för räkenskapsåret 20250101-20251231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valkyrian nr 5 för räkenskapsåret 20250101-20251231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.03.2026 10:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 14:03

DOCUMENT ID:

H1e2zmOqbx

ENVELOPE ID:

Sk0ofQdqWI-H1e2zmOqbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Valkyrian nr 5.pdf

2 pages

SHA-512:

6a8f7bf27030730e31faf468560de4888ed79639203d25f28cce172d6567cd55660c07506f5844bd14101903696ef4e25130cb91f555a32d5963833d824b5431

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	19.03.2026 10:42	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	19.03.2026 10:40	Low	IP: 212.247.98.118

* 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