

# Årsredovisning 2024

Brf Valkyrian nr 5

702002-4654



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Valkyrian nr 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Uppllysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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. 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 5	1924	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 2706 kvm.

### Styrelsens sammansättning

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

### Valberedning

Mikael Adsenius

Lott Jansson

### Firmateckning

Styrelsen tecknas av styrelsen, två i förening

## Revisorer

Camilla Bakklund	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Valon Gashi	Revisor	BoRevision i Sverige AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

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

## Planerade underhåll

- 2025** ● OVK lägenheter och lokaler  
Rengörning av ventilationskanaler  
Byte av ytterdörr till lokal 2 och 6  
Nya entreportar till båda trappuppgångarna  
Spolning av avloppsrör (utförs vart sjätte år)

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Nabo
Försäkring	Brandkontoret
Lägenhetsförteckning	Nabo

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Medlemsavgifterna höjdes den 1 jan 2024 med 10% då kostnader för föreningen kopplade till inflation såsom räntekostnad, värme och vatten ökat. Föreningen har ett gott kassaflöde och styrelsen fokuserar på att säkra detta även fortsatt.

Under 2024 togs ett nytt lån på 900 000 kr för att finansiera byte av värmesystemet och injustering av värmesystemet. Föreningen avser att amortera detta i rask takt från 2026 då underhållskostnader förväntas vara låga under flera år enligt underhållsplan.

Föreningen har under 2024 amorterat 100 000 kr så total lånesumma för föreningen har ökat med 800 000 kr.

Föreningens revisor påtalade att avskrivning för byggnad och mark blivit felaktig sedan det gjordes en uppskrivning av dessa 2010. Detta är nu åtgärdat vilket kommer att få effekt på årsredovisningen för 2024

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

## Medlemsinformation

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

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 138 131	2 020 880	1 850 890	1 763 Tkr
Resultat efter fin. poster	-1 049 406	-526 702	-83 216	-54
Soliditet (%)	88	89	89	89
Yttre fond	353 000	294 000	294 000	-
Taxeringsvärde	117 815 000	117 815 000	117 815 000	81 533 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	471	422	390	390
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,2	50,1	50,9	53,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 933	1 602	1 648	1 658
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 726	1 430	1 470	1 478
Sparande per kvm totalyta, kr	83	138	193	151
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	25	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	176	116	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	31	23	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	232	168	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,02	4,37	1,72	0,78
Räntekänslighet (%)	4,11	3,80	4,22	4,25

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet på grund av planerat underhåll för att säkerställa en fastighet i toppskick. Även under 2025 kommer det utföras planerat underhåll som hanteras med befintligt kassaflöde. För åren 2026 – 2029 finns det minimalt planerat underhåll och istället fokus på amorteringar.

Förlusten påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	299 297	-	-	299 297
Upplåtelseavgifter	21 565 200	-	-	21 565 200
Fond, yttre underhåll	294 000	-	59 000	353 000
Uppskrivningsfond	41 446 000	-	-	41 446 000
Balanserat resultat	-21 408 059	-526 702	2 412 120	-19 522 641
Årets resultat	-526 702	526 702	-1 049 406	-1 049 406
<b>Eget kapital</b>	<b>41 669 736</b>	<b>0</b>	<b>1 421 714</b>	<b>43 091 450</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 522 641
Årets resultat	-1 049 406
<b>Totalt</b>	<b>-20 572 047</b>

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	-20 572 047
	<b>-20 572 047</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 138 131	2 020 880
Övriga rörelseintäkter	3	-6	13 788
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 138 125</b>	<b>2 034 668</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 372 855	-1 992 836
Övriga externa kostnader	9	-265 210	-94 003
Personalkostnader	10	-76 925	-69 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 052	-247 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 996 042</b>	<b>-2 404 009</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-857 917</b>	<b>-369 342</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 976	14 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 465	-171 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-191 489</b>	<b>-157 360</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 049 406</b>	<b>-526 702</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 049 406</b>	<b>-526 702</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	47 654 494	45 464 426
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 654 494</b>	<b>45 464 426</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>47 656 894</b>	<b>45 466 826</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		45 375	76 037
Övriga fordringar	15	1 054 713	1 027 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	66 679	63 119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 166 767</b>	<b>1 166 801</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 166 767</b>	<b>1 166 801</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 823 662</b>	<b>46 633 627</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		21 864 497	21 864 497
Uppskrivningsfond		41 446 000	41 446 000
Fond för yttre underhåll		353 000	294 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 663 497</b>	<b>63 604 497</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-19 522 641	-21 408 059
Årets resultat		-1 049 406	-526 702
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-20 572 047</b>	<b>-21 934 761</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>43 091 450</b>	<b>41 669 736</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar		112 645	105 625
<b>Summa avsättningar</b>		<b>112 645</b>	<b>105 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder		233 000	391 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>233 000</b>	<b>391 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 670 000	3 870 000
Leverantörsskulder		241 838	108 735
Skatteskulder		31 538	67 229
Övriga kortfristiga skulder		51 338	47 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	391 852	373 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 386 566</b>	<b>4 467 266</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 823 662</b>	<b>46 633 627</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-857 917</b>	<b>-369 342</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	281 052	247 593
	<b>-576 865</b>	<b>-121 749</b>
Erhållen ränta	13 178	14 128
Erlagd ränta	-207 935	-172 892
Erhållen utdelning	9 798	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-761 824</b>	<b>-280 513</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 254	-4 311
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 770	56 205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-622 800</b>	<b>-228 620</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	7 020	7 020
Upptagna lån	900 000	1 955 000
Amortering av lån	-100 000	-2 062 212
Depositioner	-158 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>649 020</b>	<b>-100 192</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>26 220</b>	<b>-328 812</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 026 553</b>	<b>1 355 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 052 773</b>	<b>1 026 553</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Valkyrian nr 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 - 2 %
-------------------------	---------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 127 784	1 009 736
Övriga årsavgifter	2 340	2 340
Hysesintäkter, lokaler	1 069 578	1 008 804
Intäktsreduktion	-63 532	0
Övriga intäkter	1 961	0
<b>Summa</b>	<b>2 138 131</b>	<b>2 020 880</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-6	3
Erhållna statliga bidrag	0	10 767
Övriga intäkter	0	3 018
<b>Summa</b>	<b>-6</b>	<b>13 788</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	39 438	55 089
Städning	41 530	36 360
Övrigt	0	10 215
Besiktning och service	19 680	22 226
Trädgårdsarbete	0	1 913
Snöskottning	29 006	41 744
<b>Summa</b>	<b>129 654</b>	<b>167 547</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	68 397	46 775
Bostäder	0	14 060
Bostäder VVS	48 277	0
Källarutrymmen	25 841	0
Soprum/miljöanläggning	3 057	0
Dörrar och lås/porttele	24 339	0
Värme	0	3 375
El	10 045	0
Hissar	24 262	3 837
Försäkringsärende/vattenskada	0	5 811
<b>Summa</b>	<b>204 219</b>	<b>73 858</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	270 733	0
Lokaler	14 000	0
Tvättstuga	0	419 661
Källarutrymmen	189 726	0
VA	138 851	198 104
Värme	378 506	0
Hissar	0	34 518
<b>Summa</b>	<b>991 817</b>	<b>652 283</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	62 328	67 841
Uppvärmning	452 681	476 023
Vatten	94 479	83 641
Sophämtning	134 250	109 299
<b>Summa</b>	<b>743 738</b>	<b>736 804</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	61 968	55 778
Självrisker	25 436	131 171
Kabel-TV	0	6 208
Bredband	29 084	32 147
Arvode teknisk förvaltning	51 520	2 809
Fastighetsskatt	135 420	134 231
<b>Summa</b>	<b>303 428</b>	<b>362 344</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	142 642	24 739
Förbrukningsmaterial	975	2 126
Juridiska kostnader	63 698	5 010
Revisionsarvoden	21 646	26 625
Ekonomisk förvaltning	36 249	35 503
<b>Summa</b>	<b>265 210</b>	<b>94 003</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 750	52 164
Sociala avgifter	18 144	16 389
Övriga personalkostnader	1 031	1 025
<b>Summa</b>	<b>76 925</b>	<b>69 578</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 465	171 488
<b>Summa</b>	<b>214 465</b>	<b>171 488</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	23 409 432	23 409 432
Korrigerig av uppskrivningsfond	-15 663 700	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	7 745 432	23 409 432
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 726 874	-3 646 522
Årets avskrivning	-80 352	-80 352
Återföring överavskrivning	990 420	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 818 806	-3 726 874
<b>Korrigerig uppskrivningsfond mark</b>	<b>41 446 000</b>	<b>24 502 000</b>
<b>Mark</b>	<b>1 280 000</b>	<b>1 280 000</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>47 654 494</b>	<b>45 464 426</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 732 000	34 732 000
Taxeringsvärde mark	83 083 000	83 083 000
<b>Summa</b>	<b>117 815 000</b>	<b>117 815 000</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 187	42 187
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>42 187</b>	<b>42 187</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 187	-37 990
Avskrivningar	0	-4 197
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-42 187</b>	<b>-42 187</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	2 400	2 400
<b>Summa</b>	<b>2 400</b>	<b>2 400</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 940	1 092
Nabo Klientmedelskonto	393 595	350 445
Borgo	659 178	676 108
<b>Summa</b>	<b>1 054 713</b>	<b>1 027 645</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 858	13 563
Fastighetsskötsel	9 197	9 076
Försäkringspremier	21 416	19 128
Bredband	3 636	3 636
Förvaltning	18 572	17 716
<b>Summa</b>	<b>66 679</b>	<b>63 119</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-04-01	3,80 %	3 770 000	3 870 000
Stadshypotek	2025-01-28	4,25 %	900 000	
<b>Summa</b>			<b>4 670 000</b>	<b>3 870 000</b>
Varav kortfristig del			4 670 000	3 870 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 170 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 919	8 438
El	9 069	11 489
Uppvärmning	59 344	62 483
Utgiftsräntor	7 076	546
Vatten	16 873	12 975
Löner	72 000	72 000
Sociala avgifter	22 622	22 622
Förutbetalda avgifter/hyror	193 949	183 343
<b>Summa</b>	<b>391 852</b>	<b>373 896</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 050 000	7 050 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifterna höjdes med 10% från 1 Januari 2025 med syfte att säkra ett gott kassaflöde och säkerställa att föreningens sparande är på en god nivå

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Christian Paulsson  
Ordförande

---

Linda Wellmér  
Styrelseledamot

---

Max Haqvin Tiderman  
Styrelseledamot

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Valon Gashi  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 14:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2025 11:36

DOCUMENT ID:

ry-Qnv8No1x

ENVELOPE ID:

r17f3vL4iJe-ry-Qnv8No1x

DOCUMENT NAME:

Brf Valkyrian nr 5, 702002-4654 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Max Haqvin Tiderman maxtid@gmail.com	Signed Authenticated	04.03.2025 11:41 04.03.2025 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.198.134
2. Linda Wellmér linda.wellmer@gda.se	Signed Authenticated	04.03.2025 11:47 04.03.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 212.75.75.180
3. Christian Paulsson christian.paulsson@me.com	Signed Authenticated	04.03.2025 13:02 04.03.2025 13:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.137.176
4. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	04.03.2025 14:48 04.03.2025 14:39	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.

## 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 nr 5, org.nr. 702002-4654

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian nr 5 för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 Brf Valkyrian nr 5 för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Camilla Bakklund från BoRevision i Sverige AB till revisor. Revisionen har i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision i Sverige AB, som dock inte med namn är utsedd av föreningsstämman.

### 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

04.03.2025 14:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.03.2025 11:36

DOCUMENT ID:

Sym3D8Nj1l

ENVELOPE ID:

ByfGhPUVokg-Sym3D8Nj1l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Valkyrian nr 5.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	04.03.2025 14:48	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	04.03.2025 14:39	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.

## 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