

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Valkyrian 9**

769604-0174

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Valkyrian 9, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 september 2015.

#### Föreningens byggnad

Föreningen förvärvade fastigheten Valkyrian 9 i Stockholms kommun den 16 januari 2001.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 46 bostadslägenheter. Gathuset är i sex våningar samt källare, delvis i souterängutförande. Gårdshuset är i fem våningar samt källare.

Den totala boytan är 4 089 kvm, inklusive två lokaler med en total uthyrningsbar yta om 556 kvm.

2010 såldes gårdshusets vind till extern byggare och tre stycken vindslägenheter uppfördes. Byggnationen färdigställdes 2010 och samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning:

17 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök
1 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick år 2025 till 1 724 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 180 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 200 000 kr och markvärde 110 400 000 kr. Värdeår är 1983.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum AB. Föreningen har under året haft avtal om fastighetsskötsel med NABO samt trappstädning med Smart Förvaltning Sverige AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 1 april 2003.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 411 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 541 tkr per år.

#### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Enarson, ordförande Isac Jakobsson, kassör Anders Nilsson, ordinarie Fanny Schultz, ordinarie Henrik Falkén, ordinarie Greg Winski, ordinarie
-----------	--

Suppleanter	Gunnar Drougge Mimmi Holm Ulf Hedlund
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.  
Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte.

### Revisorer

Daniel Boström BL Revision	Auktoriserad revisor
-------------------------------	----------------------

Niklas Hahn Magnus Löfgren	Internrevisor Suppleant revisor
-------------------------------	------------------------------------

### Valberedning

Maximilian Mellfors Linda Gadd	Sammanställande
-----------------------------------	-----------------

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- \* Nytt och omförhandlat gruppavtal med Tele2 för Bredband samt grundutbud TV
- \* I samband med budgetprocess under hösten 2025 togs beslut om höjda årsavgifter som trädde i kraft 2026-01-01
- \* Beslut om att gå över till den nya K3 Redovisningen för räkenskapsåret 2025
- \* Förstudie av fönsterrenovering/fönsterutbyte har genomförts av extern konsult på uppdrag av styrelsen inför fortsatt arbete och beslut på extrastämma den 28 januari 2026.
- \* Ny fastighetsförvaltare i form av Fastum med start januari 2025
- \* Arbete med uppdaterad underhållsplan, för färdigställande 2026

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 73 medlemmar. Under året har 13 (5) medlemmar tillträtt samt 13 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 8 (5) antal överlåtelser.

Föreningen har haft 1 godkänd andrahandsuthyrning under året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 208	3 183	3 090	2 907
Resultat efter finansiella poster	-644	-42	-351	-1 183
Soliditet (%)	89	90	90	90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	411	411	412	374
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 345	1 345	1 345	1 345
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 557	1 557	1 557	1 557
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	129	156	142
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	264	253	248	222
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	46	47	45

Föreningen har under året gått över till att redovisa enligt BFNAR 2012:1 (K3). Jämförelsetalen för åren 2022-2024 har inte räknats om, vilket kan leda till en bristande jämförbarhet mellan åren.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 873 000	18 709 433	1 551 556	-9 805 063	-42 300	55 286 626
Disposition av föregående års resultat:			541 600	-583 900	42 300	0
Årets resultat					-643 525	-643 525
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 873 000</b>	<b>18 709 433</b>	<b>2 093 156</b>	<b>-10 388 963</b>	<b>-643 525</b>	<b>54 643 101</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 388 963
årets förlust	-643 525
	<b>-11 032 488</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	541 600
av yttre fonden ianspråkats	13 750
i ny räkning överföres	-11 587 838
	<b>-11 032 488</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt likviditetsanalys med tilläggsupplysningar.

### Uppllysning om förlust

Föreningen har under året gått över till till att redovisa enligt K3, vilket har ökat avskrivningskostnaderna, men har även externa kostnader som ökat.

Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 208 278	3 183 255
Övriga rörelseintäkter		16 173	22 866
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 224 451</b>	<b>3 206 121</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 231 109	-2 214 142
Övriga externa kostnader	4	-586 044	-355 219
Personalkostnader	5	-59 139	-59 138
Avskrivningar		-899 768	-500 863
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 776 060</b>	<b>-3 129 362</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-551 609</b>	<b>76 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 002	9 093
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 918	-128 152
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-91 916</b>	<b>-119 059</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-643 525</b>	<b>-42 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-643 525</b>	<b>-42 300</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 386 784	58 286 552
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 386 784</b>	<b>58 286 552</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	39 900	39 900
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 900</b>	<b>39 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 426 684</b>	<b>58 326 452</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 799 452	1 092 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	192 558	195 970
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 992 010</b>	<b>1 288 778</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 728 382	1 701 827
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 728 382</b>	<b>1 701 827</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 720 392</b>	<b>2 990 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 147 076</b>	<b>61 317 057</b>

## Balansräkning

Not 2025-12-31 2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		63 582 433	63 582 433
Fond för yttre underhåll		2 093 156	1 551 556
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>65 675 589</b>	<b>65 133 989</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-10 388 963	-9 805 063
Årets resultat		-643 525	-42 300
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 032 488</b>	<b>-9 847 363</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>54 643 101</b>	<b>55 286 626</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 500 000	5 500 000
Förskott från kunder		24 644	24 644
Leverantörsskulder		184 503	187 547
Övriga skulder		235 306	9 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	559 522	309 050
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 503 975</b>	<b>6 030 431</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

61 147 076 61 317 057

## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-643 525	-42 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	899 768	500 863
Förändring skatteskuld/fordran	9 242	-16 708
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>265 485</b>	<b>441 856</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	3 714	-5 718
Förändring av kortfristiga skulder	247 426	-229 836
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>516 625</b>	<b>206 302</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>516 625</b>	<b>206 302</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 793 758	2 587 456
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>3 310 383</b>	<b>2 793 758</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Styrelsen har upprättat ingångsbalansräkning per 2025-01-01 och inga omräkningar har behövts göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Byggnaden har för detta räkenskapsår delats in i komponenter enligt bestämmelserna i K3. Detta har påverkat avskrivningstakten av föreningens byggnad.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

### **Anläggningstillgångar**

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Stamledning Värme	80 år
Stamledningar VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkonger	40 år
Ventilation	20 år
Hissar	40 år
Styr- och övervakning	25 år
Markanläggning	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter	1 305 578	1 305 578
Hyror lokaler	1 614 420	1 589 397
Årsavgift kabel-tv och bredband	146 280	146 280
Debiterad fastighetsskatt	142 000	142 000
	<b>3 208 278</b>	<b>3 183 255</b>

I årsavgiften ingår värme, kall- och varmvatten samt kabel-tv och bredband vilket debiteras som obligatoriskt tillägg och redovisas på egen rad i not 2.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	89 904
Trädgårdsskötsel	105 382	78 600
Städkostnader	113 722	93 829
Hyra av entrémattor	58 659	58 547
Snöröjning/sandning	6 970	6 730
Serviceavtal	24 772	13 204
Myndighetskrav	2 175	5 640
Hiss besiktning	0	6 550
Hiss serviceavtal	27 403	16 665
Portar	0	6 900
Jour	9 000	0
Reparationer	87 457	234 663
Reparation vattenskada	110 000	0
Hissreparationer	82 560	18 942
Planerat underhåll	13 750	67 655
Fastighetsel	127 929	120 258
Uppvärmning	767 098	781 807
Vatten och avlopp	184 980	134 320
Avfallshantering	217 374	192 523
Försäkringskostnader	99 640	93 958
Kabel-TV	40 891	41 078
Bredband	134 350	128 054
Systematiskt brandskyddsarbete	10 369	19 781
Förbrukningsinventarier	1 998	737
Förbrukningsmaterial	4 630	3 797
	<b>2 231 109</b>	<b>2 214 142</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	156 000	142 000
Fastighetsavgift	79 304	74 979
Hemsida	2 982	5 473
Porto	4 300	4 099
Teknisk förvaltning	88 965	0
Tekn.förvaltning extradeb.	29 717	9 857
Föreningsgemensamma kostnader	0	5 333
Revisionsarvode	24 750	0
Ekonomisk förvaltning	83 500	83 498
Ek förvaltning extradeb.	39 958	813
Avgifter Bolagsverket	800	800
Bankkostnader	4 048	3 842
Konsultarvoden	50 000	0
Underhållsplan	4 475	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 900	5 900
Övriga externa tjänster	11 345	18 625
	<b>586 044</b>	<b>355 219</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	45 000	45 000
Sociala avgifter	14 139	14 138
	<b>59 139</b>	<b>59 138</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 343 409	49 343 409
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 343 409</b>	<b>49 343 409</b>
Ingående avskrivningar	-10 336 963	-9 842 437
Årets avskrivningar	-899 768	-494 526
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 236 731</b>	<b>-10 336 963</b>
Redovisat värde mark	19 280 106	19 280 106
<b>Utgående värde mark</b>	<b>19 280 106</b>	<b>19 280 106</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>57 386 784</b>	<b>58 286 552</b>

Förändring av avskrivning beror på övergång till K3.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 157	168 157
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 157</b>	<b>168 157</b>
Ingående avskrivningar	-168 157	-161 820
Årets avskrivningar		-6 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-168 157</b>	<b>-168 157</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	<b>39 900</b>	<b>39 900</b>

21 st aktier à 1 900 kr.

### Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	576	878
Skattefordran	216 876	0
Avräkningskonto förvaltare	1 582 000	1 091 930
	<b>1 799 452</b>	<b>1 092 808</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Hiss serviceavtal	13 783	13 701
Försäkring	103 401	99 640
Bredband	32 904	42 564
Ekonomisk förvaltning	20 875	20 876
Fastighetsskötsel/städning	16 285	13 289
Medlems-/föreningsavgifter	5 310	5 900
	<b>192 558</b>	<b>195 970</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,650	2027-12-22	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2,322	2026-02-28	2 500 000	2 500 000
			<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 500 000	-5 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Lån som förfaller inom ett år: 2 500 000 kr

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	6 758	7 003
Styrelsearvoden	67 500	67 500
Sociala avgifter	21 209	21 209
Revision	19 700	19 700
Fastighetsel	10 423	12 690
Fjärrvärme	99 717	101 869
Vatten- och avlopp	30 905	-19 925
Avfallshantering	28 757	21 938
Ekonomisk förvaltning extra deb.	494	813
Förutbetalda avgifter och hyror	274 059	76 253
	<b>559 522</b>	<b>309 050</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
	<b>16 000 000</b>	<b>16 000 000</b>

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 28 januari 2026 hölls en extra föreningsstämma där följande avhandlades:

-Stämman godkände förslag till förändring av stadgarna i en första omgång. Förslaget skall också behandlas och beslutas på föreningens ordinarie stämma i maj 2026 för att träda i kraft.

-Underhåll av föreningens fönster, renovering eller utbyte. Efter omröstning stod det klart att det förslag som fått flest röster var renovering, styrelsen fick mandat att upphandla och genomföra projektet enligt presenterat material, uppskattad investeringsutgift uppgår till cirka 4 MSEK.

Årsredovisningen har beslutats 4 maj 2026

Stockholm, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Malin Enarson  
Ordförande

Isac Jakobsson

Anders Nilsson

Fanny Schultz

Henrik Falkén

Greg Winski

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor  
BL Revision

Niklas Hahn  
Internrevisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Valkyrian\_9.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 20:49:27

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDERS NILSSON (19650717XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 16:21:22
 Malin Brodin Enarson (19731123XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 16:02:22
 Lars Daniel Andreas Boström (19850609XXXX) Revisor	2026-05-04 20:49:27
 Fanny Maria Ingrid Schultz (19790223XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 15:53:14
 Carl Henrik Falkén (19651127XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 16:01:12
 Greg Felix Winski (19920422XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 15:29:35
 Isac Arvid Jakobsson (19940721XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 15:27:49
 Niklas Hahn (19600410XXXX) Föreningsrevisor	2026-05-04 17:27:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Valkyrian\_9.pdf (391791 byte)

D26C5418411FA638122BD7BD50CE37B25AE9C566BB71F815537F5ACF1A8A19499EC55D7B232A7DBACC1F  
6EC1CE79F8AE36C69FE0E7DFA4AA2C6E0C759E4E7DF0

<https://esign.summera.support/verify>

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 9  
Org.nr. 769604-0174

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 9 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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, förfälskning, 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.

### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Bostadsrättsföreningen Valkyrian 9 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

Niklas Hahn  
Internrevisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Daniel Boström  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-04 20:47:00 GMT+02:00  
Transaktions-ID: bb3931f9245b4d689993380c17e9e80d

## Underskrift 2

Namn: Niklas Hahn  
Företag: Brf Valkyrian 9  
Befattning: Internrevisor  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-04 20:54:59 GMT+02:00  
Transaktions-ID: f2935b1720ec460f84f40c815adf1e8b