

# Årsredovisning 2022

BRF VALKYRIAN 23

716411-7421



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VALKYRIAN 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-04-30 och den 5 maj 2016 köpte Brf. Valkyrian fastigheten med samma namn.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Fastigheten som uppfördes 1929 har 39 lägenheter och 2 lokaler i dag. Av föreningens lägenheter är 37 upplåtna med borätt och 2 med hyresrätt.

Två av föreningens lokaler hyrs ut; till konditori Ritorno och frisör Heads Bar.

Föreningens belåning per kvm bostadsyta är i dagsläget (per 2023-01-31) 12 463 kr per kvm bostadsyta. Föreningen har 2 hyreslägenheter om totalt 151 kvm. Hyreslägenheterna är att betrakta som en tillgång. Om de skulle säljas och inbringa till exempel 80 000 kr/kvm skulle föreningen kunna amortera och nå en belåningsgrad på ca 8 500 kr per kvm bostadsyta.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Tommy Ivan Svensson	Ordförande
Karin Elisabeth Estreen	Ledamot
Karl Abrahamsson	Ledamot
Margareta Göthberg	Ledamot
Linda Jonsson	Ledamot
Petra Helbro	Ledamot
Arvid Eriksson	Suppleant

### REVISORER

Niclas Adersten	Auktoriserad Revisor
-----------------	----------------------

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Två hyresrätter har under året förvandlats till borätter och inbringat 15,9 miljoner kronor. Föreningens skulder är per 2022-12-31 42,4 miljoner kronor och därefter minskat med 4,8 miljoner kronor ytterligare per 2023-01-13 till 37,6 miljoner kronor.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 419 138	2 511 505	2 427 970	2 676 506
Resultat efter fin. poster	-995 936	-1 017 028	-1 919 597	-1 256 799
Soliditet, %	80	74	74	74
Yttre fond	1 092 643	718 855	685 067	332 267
Taxeringsvärde	151 511 000	124 596 000	124 596 000	124 596 000
Bostadsyta, kvm	3 017	3 017	3 017	3 017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	577	559	532	532
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 054	17 899	18 230	18 230
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	0,98	1,06	1,24
Belåningsgrad, %	21,01	26,57	26,90	26,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Årsavgift/yta är beräknat på årsavgifterna för bostadsrätterna delat på yta för bostadsrätterna. (1 627 495kr/2 820kvm)

Lån/yta är beräknat på totala lånet vid räkenskapsårets slut delat på totala boendeytan. (42 400 000kr/3 017kvm)

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	159 959 219	-	7 892 640	167 851 859
Upplåtelseavgifter	2 235 105	-	8 334 480	10 569 585
Fond, yttre underhåll	718 855	-	373 788	1 092 643
Direkt kapitaltillskott	938 739	-	-	938 739
Balanserat resultat	-8 244 259	-1 017 028	-373 788	-9 635 075
Årets resultat	-1 017 028	1 017 028	-995 936	-995 936
<b>Eget kapital</b>	<b>154 590 631</b>	<b>0</b>	<b>15 231 184</b>	<b>169 821 815</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 635 075
Årets resultat	-995 936
<b>Totalt</b>	<b>-10 631 011</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	454 533
Att från yttre fond i anspråk ta	-133 705
Balanseras i ny räkning	-10 951 839
	<b>-10 631 011</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 419 138	2 511 505
Rörelseintäkter		422 290	386 316
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 841 428</b>	<b>2 897 821</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-1 535 572	-1 276 608
Övriga externa kostnader	8	-176 106	-449 529
Personalkostnader	9	-117 114	-115 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 566 858	-1 541 581
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 395 650</b>	<b>-3 383 134</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-554 222</b>	<b>-485 314</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 777	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-444 491	-531 714
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 714</b>	<b>-531 714</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-995 936</b>	<b>-1 017 028</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-995 936</b>	<b>-1 017 028</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	202 411 778	203 271 567
Markanläggningar	12	3 933 265	4 016 953
Pågående projekt		0	457 185
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 345 043</b>	<b>207 745 705</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>206 345 043</b>	<b>207 745 705</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		74 276	69 860
Övriga fordringar	13	6 338 703	1 274 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	85 549	69 741
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 498 528</b>	<b>1 414 482</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		63 247	53 036
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>63 247</b>	<b>53 036</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 561 775</b>	<b>1 467 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>212 906 817</b>	<b>209 213 223</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		179 360 183	163 133 063
Fond för yttre underhåll		1 092 643	718 855
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 452 826</b>	<b>163 851 918</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 635 075	-8 244 259
Årets resultat		-995 936	-1 017 028
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 631 011</b>	<b>-9 261 287</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>169 821 815</b>	<b>154 590 631</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	26 800 000	53 600 000
Övriga långfristiga skulder		160 000	160 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 960 000</b>	<b>53 760 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		15 600 000	400 000
Leverantörsskulder		88 640	210 336
Skatteskulder		6 738	16 612
Övriga kortfristiga skulder		57 546	-118 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	372 078	354 185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 125 002</b>	<b>862 592</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>212 906 817</b>	<b>209 213 223</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Valkyrian 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83-10 %
Markanläggningar	2 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	322 376	435 565
Hysesintäkter, lokaler	449 400	528 980
Hysesintäkter, p-platser	943	0
Årsavgifter, bostäder	1 627 495	1 525 686
Övriga intäkter	441 214	407 590
<b>Summa</b>	<b>2 841 428</b>	<b>2 897 821</b>
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	76 580	59 674
Fastighetsskötsel	53 485	1 039
Snöskottning	9 670	8 946
Städning	103 607	110 832
Trädgårdsarbete	1 765	10 013
Övrigt	0	2 414
<b>Summa</b>	<b>245 107</b>	<b>192 918</b>
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Försäkringsärende/vattenskada	23 918	0
Källarutrymmen	20 133	0
Reparationer	185 730	175 608
Temp. rep und eller projekt	35 151	0
<b>Summa</b>	<b>264 932</b>	<b>175 608</b>
NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Ny värmecentral	133 705	0
<b>Summa</b>	<b>133 705</b>	<b>0</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	97 787	60 070
Sophämtning	82 262	64 970
Uppvärmning	408 454	440 403
Vatten	67 435	91 551
<b>Summa</b>	<b>655 938</b>	<b>656 994</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	63 938	59 349
Fastighetsskatt	145 201	142 861
Kabel-TV	24 876	23 751
Övrigt	1 875	25 127
<b>Summa</b>	<b>235 890</b>	<b>251 088</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	14 510	73 484
Juridiska kostnader	0	12 431
Kameral förvaltning	46 071	65 672
Revisionsarvoden	39 453	41 774
Övriga förvaltningskostnader	76 072	256 168
<b>Summa</b>	<b>176 106</b>	<b>449 529</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	20 514	20 216
Styrelsearvoden	96 600	95 200
<b>Summa</b>	<b>117 114</b>	<b>115 416</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	100	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	444 391	531 699
Övriga räntekostnader	0	15
<b>Summa</b>	<b>444 491</b>	<b>531 714</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	211 947 998	211 677 458
Årets inköp	623 381	270 540
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>212 571 379</b>	<b>211 947 998</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-8 676 431	-7 218 538
Årets avskrivning	-1 483 170	-1 457 893
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 159 601</b>	<b>-8 676 431</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>202 411 778</b>	<b>203 271 567</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>117 817 199</i>	<i>117 817 199</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 818 000	42 796 000
Taxeringsvärde mark	99 693 000	81 800 000
<b>Summa</b>	<b>151 511 000</b>	<b>124 596 000</b>
<b>NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	4 184 329	4 184 329
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 184 329</b>	<b>4 184 329</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-167 376	-83 688
Årets avskrivning	-83 688	-83 688
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-251 064</b>	<b>-167 376</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>3 933 265</b>	<b>4 016 953</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgo	1 052 013	0
Nabo Klientmedelskonto	5 286 690	1 274 881
<b>Summa</b>	<b>6 338 703</b>	<b>1 274 881</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	17 228	4 531
Försäkringspremier	17 569	20 009
Förvaltning	15 798	11 897
Kabel-TV	6 555	6 107
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 399	27 197
<b>Summa</b>	<b>85 549</b>	<b>69 741</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-12-28	0,86 %	2 200 000	13 400 000
SEB	2026-05-28	1,11 %	13 400 000	13 400 000
SEB	2023-12-28	0,86 %	13 400 000	13 400 000
SEB	2025-05-28	0,84 %	13 400 000	13 400 000
SEB	2022-05-28	0,48 %		400 000
<b>Summa</b>			<b>42 400 000</b>	<b>54 000 000</b>

*Varav kortfristig del*

15 600 000

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	36 000	36 000
El	34 861	10 089
Förutbetalda avgifter/hyror	204 075	212 085
Uppvärmning	63 652	64 955
Utgiftsräntor	2 669	5 703
Vatten	14 956	12 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 865	12 943
<b>Summa</b>	<b>372 078</b>	<b>354 185</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	67 000 000	67 000 000
<b>Summa</b>	<b>67 000 000</b>	<b>67 000 000</b>

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som redan nämnts i avsnittet "Allmänt om verksamheten" såldes en lägenhet i december 2022 och vi fick en likvid tillgång på 4 800 000 kr i vår balansräkning, den har använts till att i januari 2023 betala av på våra lån.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Linda Jonsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Elisabeth Estreen  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Karl Abrahamsson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Margareta Göthberg  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Tommy Ivan Svensson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Petra Helbro  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARGARETA GÖTHBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19650111xxxx

IP: 176.69.xxx.xxx

2023-04-29 09:06:10 UTC



## Karin Elisabeth Estreen

Styrelseledamot

Serienummer: 19470503xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-04-29 17:49:48 UTC



## KARL ABRAHAMSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19690303xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-04-29 18:42:10 UTC



## TOMMY IVAN SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19461120xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2023-04-29 19:29:30 UTC



## Linda Margareta Jonsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19920605xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-05-02 08:08:34 UTC



## Petra Ann Elizabeth Helbro

Styrelseledamot

Serienummer: 19810214xxxx

IP: 88.80.xxx.xxx

2023-05-02 09:09:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-05-02 10:53:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Niclas Adersten  
Conseil Revision AB  
Linnégatan 14  
114 47 Stockholm

STOCKHOLM den 27 april 2023

### **Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen**

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Valkyrian 23s årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

#### *Årsredovisning*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2021-05-19, särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
  - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - företagsledningen
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARGARETA GÖTHBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19650111xxxx

IP: 176.69.xxx.xxx

2023-04-29 09:06:10 UTC



## Karin Elisabeth Estreen

Styrelseledamot

Serienummer: 19470503xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-04-29 17:49:48 UTC



## KARL ABRAHAMSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19690303xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2023-04-29 18:42:10 UTC



## TOMMY IVAN SVENSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19461120xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2023-04-29 19:29:30 UTC



## Linda Margareta Jonsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19920605xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-05-02 08:08:34 UTC



## Petra Ann Elizabeth Helbro

Styrelseledamot

Serienummer: 19810214xxxx

IP: 88.80.xxx.xxx

2023-05-02 09:09:29 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valkyrian 23  
Org.nr. 716411-7421

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valkyrian 23 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valkyrian 23 för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den

Conseil Revision AB

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Niclas Fredrik Antero Adersten

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780405xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2023-05-02 10:53:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

