

Årsredovisning
för
BRF VALFISKEN 8
769602-7254

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF VALFISKEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Valfisken 8 bildades 1997 och övertog 1998 förvaltningen av fastigheten Valfisken 8, Skeppargatan 28, Stockholm. Ekonomisk plan för ombildningen har registrerats hos Patent- och registreringsverket 1998. Organisationsnummer är 769602-7254. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Styrelsen

Styrelsen har till och med den ordinarie föreningsstämman 2024-05-28 haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Margareta Helander (ordförande), Claes Vikbladh, Giuseppe Gallina, Gustaf Danielsson, Elena Velázquez de Castro. Suppleanter: Dian Zhang (t.om. september), Anna Sjögren och Wiveka Lundh.

Styrelsen efter föreningsstämman haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Margareta Helander (ordförande), Claes Vikbladh, Gustaf Danielson, Giuseppe Gallina, Anna Sjögren (t.o.m 2025-03-24). Suppleanter: Wiveka Lundh, Gustav Dalunde och Elena Velázquez de Castro.

Under 2024 har styrelsen haft 11 protokollförda möten varav 6 via ZOOM. Arvode om 1 ppb har utgått till styrelsen.

Valberedning och revisorer

I och med att stämman inte valt någon valberedning har styrelsen haft denna funktion. För verksamhetsåret 2024 har Jonas Helleklint ersatt Albin Djavadzadeh som revisor då denne lämnade Mazars AB under verksamhetsåret.

Förvaltning

AB Rådstornet har anlitats för att sköta teknisk och ekonomisk förvaltning. Det innefattar fastighetsskötsel och avgiftsaviseringar. Städbolag har varit AB Cardinalis. Jouravtal finns med Dygnet Runt Jour AB. Hisskötselavtal finns med Trygga Hiss AB.

I övrigt har föreningen inte haft några anställda.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår avtal om skadedjurssanering samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenhetsbestånd

Föreningen omfattar 25 bostadsrätter om sammanlagt ca 962 kvm. Under 2024 har 1 överlåtelse skett. Det finns två hyreslägenheter på tillsammans ca 79 kvm. Dessa kan ses som en möjlig framtida tillgång för föreningen, eftersom de kan säljas när hyresförhållandet upphör.

Fastigheten innehåller också två lokaler. En lokal i källarplanet på ca 370 kvm är uthyrd till Training by Julia Danek AB som bedriver gymverksamhet. En lokal i gatuplanet på ca 62 kvm är uthyrd till en inredningsbutik.

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

TV och Internet

SVT 1 och 2, TV 4 och ytterligare några kanaler erhålls gratis. Mot avgift kan ytterligare tjänster beställas. Avtal om kabel-TV och bredband finns med Tele2 och Telia Fiber. Styrelsen har beslutat att ingå avtal med Halebop (Telia) som från och med maj 2025 medger medlemmarna fri tillgång till internet.

Övriga underhållsåtgärder

Under året har inga större reparationer eller underhållsåtgärder gjorts.

Tidigare underhållsåtgärder

Följande större underhållsåtgärder har genomförts i fastigheten under perioden 1990-2023.

1990: Sopkarusell och nytt soprum i gatuplan.

1991: Installation av kabel-tv.

1992: Nytt plåttak.

1993: Nya termostatreklage på radiatorer och tillhörande reglerutrustning i värmecentral.

1994-1995: Byte av huvuddelen av stamrör i källarplan.

1997: Nytt torkaggregat i torkrum.

1998: Inköp av två nya tvättmaskiner och renovering av tvättstuga.

1999: Renovering av hissens interiör. Nytt brandlarm för vindsvåningen.

2000: Putsrenovering av gatufasaden. Ommålning av fönster, balkongdörrar och balkongräcken på både gatu- och gårdsfasad.

2001: Nya brevinkast till lägenhetsdörrarna. Inköp av en torktumlare till tvättstugan.

2002: Ommålning av trapphus, lägenhetsdörrar, entré och tvättstuga. Ny armatur i trapphus.

2004: Inköp av torkskåp till tvättstugan.

2006: Putsrenovering av gårdsfasaden.
2007: Nya aluminiumkarmar till yttre fönster samt utsidor av balkongdörrar.
2008: Reparation av gårdsbjälklag och tak till källarlokalen. Iordningställande av innergård.
2010: Ventilationssystem i uthyrd källarlokal.
2011: Installation av elslingor i hängrännor och stuprör.
2014: Stambyte med badrumsrenoveringar och el påbörjas.
2015: Stambyte med badrumsrenoveringar och el avslutas.
2017: Inköp tvättmaskin.
2019: Balkongrenovering, nya balkongräcken.
2021: Iordningställande av soprum, miljörum.
2022: Färdigställande av miljörum.
2023: Hissrenovering.

Planerade underhållsåtgärder

Vår budget innefattar att vi under året ska genomföra ett utbyte av nuvarande entréparti mot gatan. Under året kommer även innerdörren till hissen att utrustas med en magnetstängning för att förhindra att denna inte stängs ordentligt. Underhållsplanen innefattar att ett utbyte av elcentralen ska genomföras under närmaste åren. Dessa investeringar planeras att finansieras med föreningens likvida medel.

Vattenskador

I augusti 2023 inträffade en omfattande vattenskada i samband med renovering av lägenhet 1601. Detta ledde till att ca 10 lägenheter behövde evakueras och omfattande reparationer genomföras. Eventuellt kvarstår åtgärder i en affärslokal (Gardineriet) på nedre botten. Kostnaderna för detta har i huvudsak täckts av lägenhetsinnehavarnas egna försäkringar och föreningens eget försäkringsbolag. Styrelsen anser att det, förutom detta, fram till årsskiftet 2023-2024 uppstått kostnader om ca 150 000 kr relaterade till denna vattenskada. Då denna fordran anses vara en osäker fordran upptages denna till 0 kr.

I februari 2024 drabbades föreningen av ytterligare en vattenskada som följd av ett slamstopp som skedde av okänd anledning. Denna vattenskada omfattade tre lägenheter, en på bottenvåningen samt två på plan 1. Föreningens kostnader för denna vattenskada uppgår till 51 000 kr. Övriga kostnader har täckts av lägenhetsinnehavarnas försäkringsbolag.

I oktober 2024 skedde ytterligare en vattenskada i samband med kraftigt regn vilket medförde att vatten från kommunens avloppssystem trängde in i gymmets lokaler. Skadan berodde på att den magnetventil som ska reglera detta inte fungerade. Kostnader för utbyte av magnetventil, självrisk och andra relaterade kostnader för detta belastar nästa års resultat.

Ekonomi

Föreningen redovisar för året ett positivt resultat om 74 520 kr efter avskrivningar och finansiella kostnader. Resultatet för året har belastats med en av vattenskadorna som inträffat under året. Föreningen har vid utgången av 2024 10 435 595 kr i lån. Under året har ett lån lagts om, ränta och datum för omläggning redovisas i not 8. Samtliga av föreningens lån ska omförhandlas under

2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 803	1 596	1 517	1 499	1 480
Resultat efter finansiella poster	74	-501	218	481	143
Soliditet (%)	37	36	38	39	37
Kassalikviditet (%)	18	47	61	306	180
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	678	678	678	679	678
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 484	10 893	10 939	10 962	10 962
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	7 037	7 066	7 096	7 111	7 111
Energikostnad/kvm (kr)	221	197	190	177	169
Föreningens sparande (kr/kvm)	118	196	138	229	295
Räntekänslighet (%)	16	16	16	16	16
Årsavgifts andel av tot.intäkter (%)	36	41	43	44	44

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 379	6 185	978	-10 358	-501	6 683
Avsättning yttre fond			200	-200		0
Disposition av föregående års resultat:				-501	501	0
Årets resultat					75	75
Belopp vid årets utgång	10 379	6 185	1 178	-11 059	75	6 758

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 058 474
årets vinst	74 520
	-10 983 954
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-10 983 954
	-10 983 954

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 803 158	1 596 344
Summa rörelseintäkter		1 803 158	1 596 344
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 109 502	-1 699 550
Övriga externa kostnader	4	-207 555	-29 667
Personalkostnader och arvoden	5	-69 429	-67 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 292	-100 292
Summa rörelsekostnader		-1 486 778	-1 897 176
Rörelseresultat		316 380	-300 832
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 142	57 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 002	-257 342
Summa finansiella poster		-241 860	-199 817
Resultat efter finansiella poster		74 520	-500 649
Resultat före skatt		74 520	-500 649
Årets resultat		74 520	-500 649

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 323 981	14 388 301
Fastighetsförbättringar	7	2 025 878	2 061 850
Summa materiella anläggningstillgångar		16 349 859	16 450 151
Summa anläggningstillgångar		16 349 859	16 450 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		573	0
Övriga fordringar		11 522	38 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 097	60 782
Summa kortfristiga fordringar		73 192	99 744
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 965 634	1 794 586
Summa kassa och bank		1 965 634	1 794 586
Summa omsättningstillgångar		2 038 826	1 894 330
SUMMA TILLGÅNGAR		18 388 685	18 344 481

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

16 564 004

16 564 004

Fond för yttre underhåll

1 177 852

977 852

Summa bundet eget kapital

17 741 856

17 541 856

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-11 058 474

-10 357 825

Årets resultat

74 520

-500 649

Summa fritt eget kapital

-10 983 954

-10 858 474

Summa eget kapital

6 757 902

6 683 382

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

0

7 273 595

Övriga skulder

382 630

382 630

Summa långfristiga skulder

382 630

7 656 225

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

10 435 595

3 205 812

Leverantörsskulder

214 626

185 214

Skatteskulder

9 822

19 651

Övriga skulder

38 223

38 358

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

549 887

555 839

Summa kortfristiga skulder

11 248 153

4 004 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 388 685

18 344 481

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		74 520	-500 649
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	100 292	100 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		174 812	-400 357
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-573	0
Förändring av kortfristiga fordringar		27 124	-16 794
Förändring av leverantörsskulder		29 412	14 978
Förändring av kortfristiga skulder		-15 915	62 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten		214 860	-339 389
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-43 812	-43 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 812	-43 812
Årets kassaflöde		171 048	-383 201
Likvida medel vid årets början		1 794 586	2 177 787
Likvida medel vid årets slut	12	1 965 634	1 794 586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avsättningar till och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om vinstdisposition.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker fr.o.m 2014 linjärt med 1% årligen, på anskaffningsvärdet. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fr.o.m 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltalen är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder. Visar på den kortsiktiga betalningsförmågan.

Skuldsättning/kvm totalyta/bostadsrättsyta (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan/bostadsrättsytan.

Energikostnad/kvm

Kostnad för el, värme, vatten i relation till totala ytan

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder i relation till intäkter från årsavgifter. Visar på hur många procent avgiften måste höjas om räntan höjs med 1 %

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat, avskrivningar samt planerat underhåll i relation till totala ytan.

Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter

Årsavgiftsintäkter i relation till totala rörelseintäkter

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	652 500	652 500
Hyror bostäder	134 940	128 514
Hyror lokaler	853 869	801 622
Övriga intäkter	21 699	13 708
Hysesreducering vattenskada	-10 840	0
Fordran vattenskada lgh 1601	150 990	0
	1 803 158	1 596 344

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	70 216	53 083
Fjärrvärme	229 625	208 492
El	27 837	29 937
Fastighetsskötsel	57 637	57 587
Städning	55 981	53 250
Sophämtning	68 885	49 182
Förvaltningsarvode	117 765	117 451
Övriga arvoden	42 596	17 472
Försäkring	18 064	16 470
Övriga kostnader	16 279	52 634
Utvändiga arbeten	41 297	26 324
Invändiga arbeten	101 914	736 087
Lägenhetsarbeten	62 984	11 992
Arbeten momsad lokal	14 255	23 302
Fastighetsskatt	86 800	85 693
Serviceavtal	6 167	8 795
Vattenskador	91 199	151 799
	1 109 501	1 699 550

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Resekostnader	5 418	2 490
Revisionsarvode	28 875	17 188
Bankkostnader	4 639	3 386
Övriga externa kostnader, osäker fordran medlemmar	150 990	0
Tele och post	17 633	6 604
	207 555	29 668

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Arvoden och sociala avgifter har under året uppgått till 69 429 kr.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 387 950	15 387 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 387 950	15 387 950
Ingående avskrivningar	-999 649	-935 329
Årets avskrivningar	-64 320	-64 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 063 969	-999 649
Utgående redovisat värde	14 323 981	14 388 301
Taxeringsvärden byggnader	18 815 000	18 815 000
Taxeringsvärden mark	45 064 000	45 064 000
	63 879 000	63 879 000
Bokfört värde byggnader	5 368 194	5 432 514
Bokfört värde mark	8 955 787	8 955 787
	14 323 981	14 388 301

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 179	3 597 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 179	3 597 179
Ingående avskrivningar	-1 535 329	-1 499 357
Årets avskrivningar	-35 972	-35 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 571 301	-1 535 329
Utgående redovisat värde	2 025 878	2 061 850

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret försäkring	18 882	18 064
Rådstornet förvaltning	42 215	41 185
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 533
	61 097	60 782

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea 3975 84 66941	2,91	2025-10-16	3 162 000	3 162 000
Nordea 3975 83 76268	4,73	2025-10-15	3 002 000	3 002 000
Nordea 3975 82 62017	1,36	2025-04-22	4 271 595	4 315 407
			10 435 595	10 479 407
Kortfristig del av långfristig skuld			10 435 595	3 002 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror	334 603	330 725
Upplupen kostnad fjärrvärme	32 404	30 941
Upplupna räntekostnader	59 723	45 181
Upplupna styrelsearvoden	58 800	57 300
Upplupen kostnad vatten och avfall	20 194	15 991
Övriga upplupna kostnader	44 163	75 701
	549 887	555 839

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	100 292	100 292
	100 292	100 292

Not 12 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea transaktionskonto	569 865	441 248
Nordea sparkonto	147 176	539 426
Nordea fastränteplacering	1 248 592	813 912
	1 965 633	1 794 586

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 292 625	11 292 625
	11 292 625	11 292 625

Inga ansvarsförbindelser finns.

Stockholm

Margareta Helander
Ordförande

Claes Vikbladh

Anna Sjögren

Gustaf Danielson

Giuseppe Gallina

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor