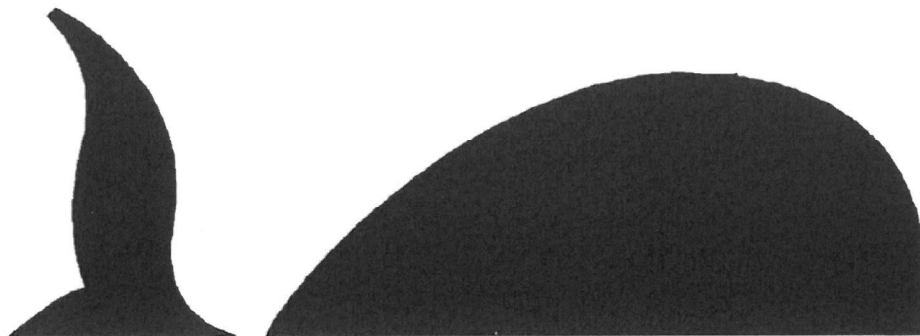




Årsredovisning
för
BRF VALFISKEN 8
769602-7254

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF VALFISKEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Information om 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.

Föreningen innehar marken med ägar rätt och ingår ej i någon samfällighet.

Styrelsen

Styrelsen har till och med den ordinarie föreningsstämman 2025-05-08 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, Elena Velázquez de Castro.

Styrelsen har efter föreningsstämman haft följande sammansättning fram till en extra föreningsstämma 2026-01-19. Ordinarie ledamöter: Pierre Astell (ordförande), Emil Frodlund, Giuseppe Gallina, Gustav Dalunde (t.o.m. 2025-12-08), Elena Velázquez de Castro (t.o.m. 2025-12-10). Suppleant: Ulf Ahlstrand.

Efter den extra föreningsstämman har styrelsen haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Robert Falk (ordförande), Ulf Ahlstrand, Giuseppe Gallina, Margareta Helander. Suppleanter: Pierre Astell, Patricia Oresvärd, Emma Lillieqvist (t.o.m. 2026-01-25).

Under 2025 har styrelsen haft 13 protokollförda möten. Arvode motsvarande ett prisbasbelopp (58 800 kr) har utgått till styrelsen.

Valberedning och revisorer

Vid föreningsstämman 2025-05-08 utsågs Margareta Helander och Björn Ohlsson till valberedning.

För verksamhetsåret 2025 har Ylva Ekmark Tjärnberg varit revisor och Magnus Ekmark Tjärnberg varit revisorssuppleant, båda hos ET Revision.

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 2025 har fem överlåtelse skett. Vidare 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, Gardineriet.

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

TV och Internet

Styrelsen har ingått avtal med Halebop (Telia) som ger medlemmarna fri tillgång till bredband med hastighet 1000/1000. TV kan erhållas från Telia. SVT 1 och 2 och ytterligare några kanaler erhålls gratis. Mot avgift kan ytterligare kanaler beställas.

Alternativt kan bredband mot avgift och TV erhållas från Tele2 om bostadsrätten har kvar anslutning från Tele2 (f.d. ComHem).

Underhållsplan

En underhållsplan utarbetades 2024 som avser tiden t.o.m. 2038.

Underhållsåtgärder under 2025

Spolning av stamledningar. Innerdörren till hissen har utrustats med en magnetstängning för att förhindra att denna inte stängs ordentligt. Rengöring av ventilationskanaler och spaltventiler för att förbättra luftinflödet. Besiktning enligt obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Inköp av nytt expansionskärl till fjärrvärmecentralen.

Planerade underhållsåtgärder

Installation av ny fjärrvärmecentral är planerad att ske under 2026.

Tidigare underhållsåtgärder

Följande större underhållsåtgärder har genomförts i fastigheten under perioden 1991–2023.

1991: Installation av kabel-tv.

1992: Nytt plåttak.

1993: Nya termostatreglage 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.

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.
2014-2015: Stambyte med badrumsrenoveringar.
2019: Balkongrenovering, nya balkongräcken.
2021-2022: Iordningställande av soprum, miljörum.
2023: Hissrenovering med ny hissmaskin, styrning och hisskorg.

Ekonomi

Föreningen redovisar för året ett negativt resultat om 109 200 kr efter avskrivningar och finansiella kostnader. Tillkommande kostnader som påverkat resultatet 2025 är bland annat (ungefärliga belopp i tusental kronor):

Spolning av stamledningar	29 tkr
Magnetstängning av innerdörr för hissen	77 tkr
Rengöring av ventilationskanaler och spaltventiler samt åtgärder efter OVK	82 tkr
Tidigare vattenskador som belastar resultatet 2025	241 tkr

2024 upprättades årsredovisningen enligt regelverket K2. För 2025 upprättas årsredovisningen enligt K3 med komponentavskrivningar. Det leder till att avskrivningar ökat från ca 100 tkr 2024 till ca 156 tkr 2025. Samtliga bostadsrättsföreningar måste gå över till K3 fr.o.m. 2026.

Kostnaden för planerat byte av fjärrvärmecentral under 2026 är ännu inte bestämd men förväntas uppgå till omkring 400 tkr inklusive moms. Kostnaden finansieras med föreningens likvida medel. Föreningen fick 2025 en återbetalning av tidigare erlagd moms med ca 111 tkr. Räntesatser och datum för ränteändring för föreningens långfristiga lån framgår av not 10. Som anges i not 13 hade föreningen vid utgången av 2025 en likviditet uppgående till ca 1 797 tkr.

Eftersom föreningen alltså har betydande likvida medel finns det god förmåga att klara framtida ekonomiska åtaganden såsom förväntade utgifter och underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 20 % från den 1 juli 2026 vilket ger ett tillskott med 65 250 kr 2026 och 130 500 kr följande år. På lång sikt kan även noteras möjligheten att de två kvarvarande hyresrätterna kan ombildas till bostadsrätter vilket utifrån aktuella marknadsvärden skulle kunna inbringa ca 11 000 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 784	1 803	1 596	1 517	1 499
Resultat efter finansiella poster	-109	74	-501	218	481
Soliditet (%)	36	37	36	38	39
Kassalikviditet (%)	246	18	47	61	306
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	678	678	678	678	679
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	10 802	10 484	10 893	10 939	10 962
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	7 007	7 037	7 066	7 096	7 111
Energikostnad/kvm (kr)	221	221	197	190	177
Föreningens sparande (kr/kvm)	214	118	196	138	229
Räntekänslighet (%)	16	16	16	16	16
Årsavgifternas andel av tot.intäkter (%)	37	36	41	43	44

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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	1 178	-11 058	75	6 758
Avsättning yttre fond			190	-190		0
Disposition av föregående års resultat:				75	-75	0
Årets resultat					-109	-109
Belopp vid årets utgång	10 379	6 185	1 368	-11 173	-109	6 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 173 620
årets förlust	-109 200
	-11 282 820
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 282 820
	-11 282 820

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 784 371	1 803 158
Övriga intäkter		110 554	0
		1 894 925	1 803 158
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 439 063	-1 109 502
Övriga externa kostnader	4	-59 375	-207 555
Personalkostnader och arvoden	5	-72 543	-69 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 824	-100 292
		-1 726 805	-1 486 778
Rörelseresultat		168 120	316 380
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 517	68 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-327 836	-310 002
		-277 319	-241 860
Resultat efter finansiella poster		-109 199	74 520
Resultat före skatt		-109 199	74 520
Årets resultat		-109 200	74 520

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	16 194 035	14 323 981
Fastighetsförbättringar	7	0	2 025 878
Pågående nyanläggningar	8	48 066	0
		16 242 101	16 349 859

Summa anläggningstillgångar

16 242 101

16 349 859

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	573
Övriga fordringar		121 871	11 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	68 805	61 097
		190 676	73 192

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 796 836

1 965 634

1 987 512

2 038 826

SUMMA TILLGÅNGAR

18 229 613

18 388 685

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		16 564 004	16 564 004
Fond för yttre underhåll		1 367 518	1 177 852
		17 931 522	17 741 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 173 620	-11 058 474
Årets resultat		-109 200	74 520
		-11 282 820	-10 983 954
Summa eget kapital		6 648 702	6 757 902
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 391 783	0
Övriga skulder		382 630	382 630
Summa långfristiga skulder		10 774 413	382 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	10 435 595
Leverantörsskulder		190 396	214 626
Aktuella skatteskulder		12 363	9 822
Övriga skulder		40 943	38 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	562 796	549 887
Summa kortfristiga skulder		806 498	11 248 153
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 229 613	18 388 685

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		-109 200	74 520
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	155 824	100 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		46 624	174 812
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		573	-573
Förändring av kortfristiga fordringar		-118 056	27 124
Förändring av leverantörsskulder		-24 230	29 412
Förändring av kortfristiga skulder		18 170	-15 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-76 920	214 860
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 066	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-48 066	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-43 812	-43 812
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 812	-43 812
Årets kassaflöde		-168 798	171 048
Likvida medel vid årets början		1 965 634	1 794 586
Likvida medel vid årets slut	13	1 796 836	1 965 634

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Lättnadsregeln i kap 35 BFN vägledning övergångsregler till K3 för mindre bolag har använts vilket innebär att jämförelseåret inte räknats om.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Fastigheten har komponentsindelats från och med räkenskapsåret 2025.

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

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, fr.o.m år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Not 7 har uppdaterade jämförelsesiffror mot årsredovisningen 2024 på grund av övergång till K3 och tillhörande komponentindelning. Från årsredovisningen 2024 har beloppen i dåvarande not 6 och 7 slagits ihop till not 7 i årsredovisningen 2025.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	160 år
Fasad	40 år
Stammar VA	50 år
Balkonger	50 år
Ventilation	100 år
Hiss	30 år
Tak	60 år
El	50 år
Fönster	40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta (kr)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt, inklusive lokaler.

Energikostnad/kvm (kr)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt, inklusive lokaler.

Föreningens sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt, inklusive lokaler. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel av tot.intäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	652 500	652 500
Hyror bostäder	143 394	134 940
Hyror lokaler	801 950	853 869
Övriga intäkter	37 731	21 699
Hyesreducering vattenskada	0	-10 840
Fordran vattenskada lgh 1601	0	150 990
Ersättning Brandkontoret	148 796	0
	1 784 371	1 803 158

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	72 319	70 216
Fjärrvärme	220 095	229 625
El	34 786	27 837
Fastighetsskötsel	57 676	57 637
Städning	51 568	55 981
Sophämtning	59 006	68 885
Förvaltningsarvode	126 568	117 765
Övriga arvoden	83 958	42 596
Försäkring	18 882	18 064
Övriga kostnader	88 708	16 279
Utvändiga arbeten	3 655	41 297
Invändiga arbeten	120 082	101 914
Lägenhetsarbeten	118 760	62 984
Arbeten momsad lokal	32 563	14 255
Fastighetsskatt	98 768	86 800
Serviceavtal	10 357	6 167
Vattenskador	241 312	91 199
	1 439 063	1 109 501

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Resekostnader	4 232	5 418
Revisionsarvode	37 184	28 875
Bankkostnader	5 298	4 639
Övriga externa kostnader, osäker fordran medlemmar	0	150 990
Tele och post	12 661	17 633
	59 375	207 555

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda och därmed har inga löner utbetalats.

Arvoden och sociala avgifter till styrelsen har under året uppgått till 72 543 kr.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader	327 836	310 002
	327 836	310 002

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 985 129	18 985 129
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 985 129	18 985 129
Ingående avskrivningar	-2 635 270	-2 534 978
Årets avskrivningar	-155 824	-100 292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 791 094	-2 635 270
Utgående redovisat värde	16 194 035	16 349 859
Taxeringsvärden byggnader	23 042 000	18 815 000
Taxeringsvärden mark	40 180 000	45 064 000
	63 222 000	63 879 000
Bokfört värde byggnader	7 238 248	7 394 072
Bokfört värde mark	8 955 787	8 955 787
	16 194 035	16 349 859

Not 7 har uppdaterade jämförelsesiffror mot årsredovisningen 2024 på grund av övergång till K3 och tillhörande komponentindelning. Från årsredovisningen 2024 har beloppen i dåvarande not 6 och 7 slagits ihop till not 7 i årsredovisningen 2025.

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	48 066	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 066	0
Utgående redovisat värde	48 066	0

Avser pågående arbete med fjärrvärmecentral.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Brandkontoret försäkring	19 508	18 882
Rådstornet förvaltning	41 502	42 215
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 795	0
	68 805	61 097

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3975 85 77042	2,62	2027-10-20	3 162 000	3 162 000
Nordea 3975 85 76968	2,64	2027-10-20	3 002 000	3 002 000
Nordea 3975 85 24828	2,56	2026-01-22	4 227 783	4 271 595
			10 391 783	10 435 595
Kortfristig del av långfristig skuld			0	10 435 595

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror	342 883	334 603
Upplupen kostnad fjärrvärme	31 380	32 404
Upplupna räntekostnader	55 336	59 723
Upplupna styrelsearvoden	59 200	58 800
Upplupen kostnad vatten och avfall	18 457	20 194
Övriga upplupna kostnader	55 540	44 163
	562 796	549 887

Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	155 824	100 292
	155 824	100 292

Not 13 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea transaktionskonto	526 855	569 865
Nordea sparkonto	1 269 981	147 176
Nordea fastränteplacering	0	1 248 592
	1 796 836	1 965 633

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 292 625	11 292 625
	11 292 625	11 292 625

Årsredovisningen beslutades den 1 april 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Robert Falk
Ordförande

Ulf Ahlstrand

Giuseppe Gallina

Margareta Helander

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

Ylva Ekmark Tjärnberg
Auktoriserad revisor

