

Årsredovisning

för

BRF VALFISKEN 8

769602-7254

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för BRF VALFISKEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-05-10 haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Margareta Helander (ordförande), Claes Vikbladh, Giuseppe Gallina, Gustaf Danielsson, Elena Velázquez de Castro. Suppleant: Dian Zhang, Anna Sjögren och Wiveka Lundh.

Styrelsen efter föreningsstämman haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Margareta Helander (ordförande), Claes Vikbladh, Gustaf Danielson, Giuseppe Gallina, Elena Velázquez de Castro. Suppleant: Dian Zhang (t.o.m. september), Anna Sjögren och Wiveka Lundh.

Under 2023 har styrelsen haft 7 protokollförda möten varav 6 via ZOOM. Arvode om 1 ppb har utgått till styrelsen.

Valberedning och revisorer

Till valberedning valdes styrelsen med hjälp av medlemmarna. Till revisor för 2023 valdes Albin Djavadzadeh med Jonas Helleklint som revisorssuppleant, Mazars AB.

Förvaltning

AB Rådstornet har anlåtats 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 2023 har 1 överlåtelse skett. 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.

Då föreningens intäkter till en väsentlig del kommer från ovan nämnda lokaler genomför styrelsen löpande en prövning om huruvida detta skulle leda till att föreningen betraktas som oäkta.

Idag är föreningen äkta.

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 (f.d Com Hem) och Telia Fiber.

Övriga underhållsåtgärder

Under 2023 genomfördes en sedan länge planerad reovering av hissen med byte av hisskorg.

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 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 reovering av tvättstuga.

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

2000: Putsreovering 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: Putsreovering 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

Efter denna underhållsrenovering finns inga planer på några större åtgärder under de närmaste åren.

Vattenskador

I augusti 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 konstaterar att det förutom detta har uppstått kostnader om ca 150 000 kr direkt relaterade till vattenskadan. Dessa kostnader kommer styrelsen försöka få ersättning för från lägenhetsinnehavare och/eller entreprenör.

Efter räkenskapsårets utgång inträffade av okänd anledning ännu en vattenskada som drabbade lägenheter på våning ett och bottenvåningen. Förutom föreningens självrisk är det styrelsens bedömning att detta i övrigt inte kommer att förorsaka föreningen några kostnader.

Ekonomi

Föreningen har vid utgången av 2023 totalt 10 479 407 kr i låneskuld. Under 2023 har ett lån om 3 002 000 kr lagts om till en ränta på 4,73% och en löptid om 2 år. Lån om 4 315 407 kr har en ränta på 1,360% och löper till 2025-04-22. Ytterligare ett lån om 3 162 000 kr är bundet till 2024-10-16 med en ränta på 0,79 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 596	1 517	1 499	1 480	1 269
Resultat efter finansiella poster	-501	218	481	143	-717
Soliditet (%)	36	38	39	37	35
Kassalikviditet (%)	47	61	306	180	103
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	678	678	679	678	678
Skuldsättning/kvm (kr)	7 066	7 096	7 111	7 111	7 111
Energikostnad/kvm (kr)	197	190	177	169	175
Föreningens sparande (kr/kvm)	196	138	229	295	176
Räntekänslighet (%)	16	16	16	16	16
Årsavgifts andel av tot.intäkter (%)	41	43	44	44	51

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningens negativa resultat

Föreningen redovisar för året en förlust om 500 649 kr efter avskrivningar och finansiella kostnader. Denna förlust är främst hänförlig till hissrenoveringen med en totalkostnad om ca 700 000 kr. Utöver detta har det tillkommit extra kostnader till följd av vattenskadan. Trots ökade drifts- och räntekostnader samt kostnaden för självriskan för vattenskadan är det styrelsens nuvarande bedömning att föreningen under 2024 åter kommer att redovisa ett överskott.

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	853	-10 451	219	7 184
Avsättning yttre fond			125	-125		0
Disposition av föregående års resultat:				219	-219	0
Årets resultat					-501	-501
Belopp vid årets utgång	10 379	6 185	978	-10 357	-501	6 683

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 357 825
årets förlust	-500 649
	-10 858 474
behandlas så att i ny räkning överföres	-10 858 474
	-10 858 474

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 596 344	1 517 004
Summa rörelseintäkter		1 596 344	1 517 004
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 699 550	-910 829
Övriga externa kostnader		-29 667	-60 088
Personalkostnader och arvoden	4	-67 667	-63 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 292	-100 292
Summa rörelsekostnader		-1 897 176	-1 135 124
Rörelseresultat		-300 832	381 880
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 525	29 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 342	-192 589
Summa finansiella poster		-199 817	-163 209
Resultat efter finansiella poster		-500 649	218 671
Resultat före skatt		-500 649	218 671
Årets resultat		-500 649	218 671

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 388 301	14 452 621
Fastighetsförbättringar	6	2 061 850	2 097 822
Summa materiella anläggningstillgångar		16 450 151	16 550 443
Summa anläggningstillgångar		16 450 151	16 550 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		38 962	11 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	60 782	71 941
Summa kortfristiga fordringar		99 744	82 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 794 586	2 177 787
Summa kassa och bank		1 794 586	2 177 787
Summa omsättningstillgångar		1 894 330	2 260 737
SUMMA TILLGÅNGAR		18 344 481	18 811 180

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		16 564 004	16 564 004
Fond för yttre underhåll		977 852	852 852
Summa bundet eget kapital		17 541 856	17 416 856
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 357 825	-10 451 496
Årets resultat		-500 649	218 671
Summa fritt eget kapital		-10 858 474	-10 232 825
Summa eget kapital		6 683 382	7 184 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 273 595	7 521 219
Övriga skulder		382 630	382 630
Summa långfristiga skulder		7 656 225	7 903 849
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 205 812	3 002 000
Leverantörsskulder		185 214	170 236
Skatteskulder		19 651	12 138
Övriga skulder		38 358	54 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	555 839	484 926
Summa kortfristiga skulder		4 004 874	3 723 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 344 481	18 811 180

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-500 649	218 671
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	100 292	100 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-400 357	318 963
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	476
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 794	-27 759
Förändring av leverantörsskulder		14 978	71 667
Förändring av kortfristiga skulder		62 784	215 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-339 389	578 900
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-43 812	-21 906
Erhållna depositioner		0	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 812	328 094
Årets kassaflöde		-383 201	906 994
Likvida medel vid årets början		2 177 787	1 270 793
Likvida medel vid årets slut	11	1 794 586	2 177 787

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. 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 (kr)

Totala räntebärande skulder i relation till totala ytan.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	652 500	652 500
Hyror bostäder	128 514	123 262
Hyror lokaler	801 622	723 122
Övriga intäkter	13 708	18 121
	1 596 344	1 517 005

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	53 083	49 920
Fjärrvärme	208 492	193 504
El	29 937	38 773
Fastighetsskötsel och städning	57 587	71 985
Städning	53 250	52 412
Sophämtning	49 182	46 802
Förvaltningsarvode	117 451	118 242
Övriga arvoden	17 472	21 683
Försäkring	16 470	15 374
Övriga kostnader	52 634	21 010
Utvändiga arbeten	26 324	3 375
Invändiga arbeten	736 087	174 344
Lägenhetsarbeten	11 992	11 250
Arbeten momsad lokal	23 302	0
Fastighetsskatt	85 693	83 803
Serviceavtal	8 795	8 353
Vattenskador	151 799	0
	1 699 550	910 830

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Arvoden och sociala avgifter har under året uppgått till 67 667 kr.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 387 950	15 387 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 387 950	15 387 950
Ingående avskrivningar	-935 329	-871 009
Årets avskrivningar	-64 320	-64 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-999 649	-935 329
Utgående redovisat värde	14 388 301	14 452 621
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	5 496 834	5 496 834
Bokfört värde mark	8 955 787	8 955 787
	14 452 621	14 452 621

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 179	3 597 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 179	3 597 179
Ingående avskrivningar	-1 499 357	-1 463 385
Årets avskrivningar	-35 972	-35 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 535 329	-1 499 357
Utgående redovisat värde	2 061 850	2 097 822

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret försäkring	18 064	16 470
Rådstornet förvaltning	41 185	39 829
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 533	15 642
	60 782	71 941

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea 3979 82 38583	0,79	2024-10-16	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	4 315 407	4 359 219
			10 479 407	10 523 219
Kortfristig del av långfristig skuld			3 205 812	3 002 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	330 725	311 615
Upplupen kostnad fjärrvärme	30 941	30 778
Upplupna räntekostnader	45 181	37 736
Upplupna styrelsearvoden	57 300	52 500
Upplupen kostnad vatten och avfall	15 991	15 097
Övriga upplupna kostnader	75 701	37 200
	555 839	484 926

Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	100 292	100 292
	100 292	100 292

Not 11 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea transaktionskonto	441 248	777 787
Nordea sparkonto	539 426	1 400 000
Nordea fastränteplacering	813 912	0
	1 794 586	2 177 787

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 292 625	11 292 625
	11 292 625	11 292 625

Inga ansvarsförbindelser finns.

Stockholm

Margareta Helander
Ordförande

Claes Vikbladh

Elena Velázquez de Castro

Gustaf Danielson

Giuseppe Gallina

Min revisionsberättelse har lämnats

Albin Djavadzadeh
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."

Giuseppe Gallina

Styrelseledamot

Serienummer: f6b76e9bc62e80[...]5f5d6b237bea3

IP: 90.231.xxx.xxx

2024-05-13 07:35:39 UTC



Ingrid Margareta G L Molin Helander

Styrelseordförande

Serienummer: d7625876180c35[...]d333479f508d3

IP: 78.64.xxx.xxx

2024-05-14 20:01:24 UTC



Claes Vikbladh

Styrelseledamot

Serienummer: eec3cf76ff87de[...]2b86345a1bf42

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-15 09:21:05 UTC



Gustaf Danielsson

Styrelseledamot

Serienummer: 8e508a0e2da713[...]f5852d196efb1

IP: 185.224.xxx.xxx

2024-05-17 14:28:12 UTC



ELENA VELÁZQUEZ DE CASTRO

Styrelseledamot

Serienummer: cdb15b1402b22c[...]3e284de4265fc

IP: 83.190.xxx.xxx

2024-05-20 18:07:42 UTC



ALBIN DJAVADZADEH

Revisor

Serienummer: 177228d6e3d618[...]0558c12af8cf6

IP: 145.14.xxx.xxx

2024-05-20 18:36:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: TM7FM-D1EEY-Y2POL-5VEAI-2EXQB-VYH12

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>