



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valfisken 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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 sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-06.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valfisken 3	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 2 719 kvm och 8 lokaler om 501 kvm. Byggnadernas totalyta är 3220 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Wennberg	Ordförande
Peter Seger	Styrelseledamot
Helen Lundholm Speakman	Styrelseledamot
Anna Laurin	Styrelseledamot
Erik Lundahl	Styrelseledamot

Valberedning

Ingalill Henriksson & Daniel Lindberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Josefine Johansson Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Ventilations- och brandsäkringsarbete i källaren

2022 ● Renovering norra gaveln

2021-2023 ● VVS-arbeten i källaren med stambyten, reglersystem mm

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Lars Holm Fastighetsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Vatten	Stockholm Vatten
Bredband	Bahnhof
Värme	Stockholm Energi
El	Ellevio
Sophämtning	Ellevio och Stockholm Vatten
Snöröjning tak	Herrängens Plåtslageri AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fortsatta arbeten har skett kring fastighetens infrastruktur där det under senaste åren investerats i brandsäkringsåtgärder och ventilation samt fasaden. Under året har entrén renoverats. Tvättstugan har fått ett nytt torkskåp.

Under året har flera vattenskador uppkommit i huset där föreningen påtagit sig kostnader. Det har lett till att styrelsen under året intensifierat planeringen för renovering av husets stammar. Undersökning av stammarnas skick samt stamspolning har genomförts. Planering och utredning inför kommande stamrenovering kommer att fortsätta under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 64 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 058 966	1 928 195	1 899 075	1 875 838
Resultat efter fin. poster	-593 736	-2 598 921	-391 151	-214 597
Soliditet (%)	57	59	65	66
Yttre fond	1 402 552	2 733 768	2 015 568	1 674 518
Taxeringsvärde	153 898 000	157 786 000	157 786 000	101 941 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	459	456	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,3	66,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 370	2 385	2 429	2 429
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 996	1 996	1 996	1 996
Sparande per kvm totalyta, kr	-31	-11	75	168
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	21	24	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	126	114	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	21	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	217	168	160	107
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,71	4,60	-	-
Räntekänslighet (%)	5,17	5,20	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -74 800 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Underskottet täcks väl av den vinst som gjordes 2019 när föreningens hyreslägenhet såldes. Avgifterna höjdes med 3% 2025 vilket tillsammans med en beräknad sänkning av ränteläget och den förväntade inflationsutvecklingen säkerställer föreningens åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 133 101	-	-	8 133 101
Upplåtelseavgifter	6 181 899	-	-	6 181 899
Fond, yttre underhåll	2 733 768	-2 378 088	-1 046 872	1 402 552
Balanserat resultat	-4 219 159	-220 833	1 046 872	-5 486 863
Årets resultat	-2 598 921	2 598 921	-593 736	-593 736
Eget kapital	10 230 689	0	-593 736	9 636 953

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 439 992
Årets resultat	-593 736
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 046 872
Totalt	-6 080 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	333 360
Balanseras i ny räkning	-5 747 239

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 058 966	1 928 195
Övriga rörelseintäkter	3	25 629	-2 138
Summa rörelseintäkter		2 084 595	1 926 057
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 898 267	-3 832 978
Övriga externa kostnader	9	-217 818	-202 406
Personalkostnader	10	-100 894	-74 610
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 576	-185 880
Summa rörelsekostnader		-2 402 555	-4 295 874
RÖRELSERESULTAT		-317 960	-2 369 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 211	74 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-310 987	-303 657
Summa finansiella poster		-275 776	-229 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-593 736	-2 598 921
ÅRETS RESULTAT		-593 736	-2 598 921

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	12 977 037	13 162 613
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 977 037	13 162 613
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 977 037	13 162 613
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 183	46 508
Övriga fordringar	14	1 525 771	1 939 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	120 760	55 611
Summa kortfristiga fordringar		1 670 714	2 041 130
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 112 381	2 043 742
Summa kassa och bank		2 112 381	2 043 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 783 095	4 084 872
SUMMA TILLGÅNGAR		16 760 132	17 247 485

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 315 000	14 315 000
Fond för yttre underhåll		1 402 552	2 733 768
Summa bundet eget kapital		15 717 552	17 048 768
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 486 863	-4 219 159
Årets resultat		-593 736	-2 598 921
Summa fritt eget kapital		-6 080 599	-6 818 079
SUMMA EGET KAPITAL		9 636 953	10 230 689
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 605 216	6 605 216
Leverantörsskulder		115 071	101 017
Skatteskulder		80 853	95 471
Övriga kortfristiga skulder		0	428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	322 039	214 664
Summa kortfristiga skulder		7 123 179	7 016 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 760 132	17 247 485

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-317 960	-2 369 817
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	185 576	185 880
	-132 384	-2 183 937
Erhållen ränta	90 822	18 943
Erlagd ränta	-324 431	-287 793
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-365 993	-2 452 788
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-194 258	57 561
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	119 827	62 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-440 424	-2 333 094
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-440 424	-2 333 094
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 928 540	6 261 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 488 116	3 928 540

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valfisken 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Fastighetsförbättringar	2,5 - 10 %
Byggnad	1 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 278 696	1 267 884
Balkongavgift	28 800	2 400
Hysesintäkter lokaler	632 507	609 468
Hysesintäkter förråd	8 125	7 500
Deb. fastighetsskatt	26 232	26 232
Påminnelseavgift	540	420
Dröjsmålsränta	127	64
Pantsättningsavgift	6 876	3 675
Överlåtelseavgift	4 179	3 834
Administrativ avgift	1 470	0
Andrahandsuthyrning	6 691	6 718
Vidarefakturerade kostnader	64 723	0
Summa	2 058 966	1 928 195

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	3 690	0
Övriga intäkter	0	-2 138
Försäkringsersättning	21 939	0
Summa	25 629	-2 138

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	47 785	54 109
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 869	2 756
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 500	37 000
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 500	21 119
Städning enligt avtal	86 636	84 558
Städning utöver avtal	1 875	0
Hissbesiktning	3 198	2 998
Brandskydd	190	0
Gårdkostnader	9 963	1 029
Snöröjning/sandning	22 055	15 000
Serviceavtal	18 382	14 516
Förbrukningsmaterial	3 813	6 875
Summa	221 765	239 959

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	65 079	9 803
Trapphus/port/entr	13 100	14 694
Dörrar och lås/porttele	2 409	0
VVS	163 707	67 074
Värmeanläggning/undercentral	2 472	9 464
Elinstallationer	10 028	6 763
Hissar	40 766	57 395
Tak	16 626	0
Fönster	3 402	0
Summa	317 589	165 192

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	121 171	0
Tvättstuga	0	35 739
Entr/trapphus	81 076	0
Sophantering/återvinning	14 375	135 625
VVS	0	402 300
Ventilation	31 368	1 768 424
Fasader	0	36 000
Balkonger/altaner	56 250	0
Summa	304 240	2 378 088

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	66 484	71 131
Uppvärmning	540 248	417 215
Vatten	111 287	69 388
Sophämtning/renhållning	115 464	142 493
Summa	833 483	700 227

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	6 629	70 273
Kabel-TV	43 542	55 964
Bredband	45 209	60 266
Fastighetsskatt	125 810	163 009
Summa	221 190	349 512

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 864	4 646
Juridiska åtgärder	15 619	0
Inkassokostnader	1 204	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 361
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	36 250
Fritids och trivselkostnader	602	0
Föreningskostnader	11 634	21 592
Förvaltningsarvode enl avtal	107 634	105 230
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	10 320	5 516
Administration	4 306	2 467
Konsultkostnader	11 436	2 250
Bostadsrätterna Sverige	0	5 850
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	217 818	202 406

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	60 000
Arbetsgivaravgifter	20 894	14 610
Summa	100 894	74 610

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	310 987	303 657
Summa	310 987	303 657

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 248 470	20 248 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 248 470	20 248 470
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 085 857	-6 899 977
Årets avskrivning	-185 576	-185 880
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 271 433	-7 085 857
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 977 037	13 162 613
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 790 183</i>	<i>3 790 183</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 132 000	49 186 000
Taxeringsvärde mark	104 766 000	108 600 000
Summa	153 898 000	157 786 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 082	72 082
Utgående anskaffningsvärde	72 082	72 082
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-72 082	-72 082
Utgående avskrivning	-72 082	-72 082
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	150 036	54 213
Transaktionskonto	305 435	816 624
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	1 525 771	1 939 011

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	18 211	0
Förutbet försäkr premier	72 916	0
Förutbet kabel-TV	14 586	0
Förutbet bredband	15 047	0
Upplupna ränteintäkter	0	55 611
Summa	120 760	55 611

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-13	3,91 %	3 333 000	3 333 000
Handelsbanken	2025-03-10	3,61 %	3 272 216	3 272 216
Summa			6 605 216	6 605 216
Varav kortfristig del			6 605 216	6 605 216

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 605 216 kr.

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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	15 973	0
Uppl kostn el	7 036	0
Uppl kostnad Värme	65 273	0
Uppl kostn räntor	36 212	49 656
Uppl kostn vatten	16 486	0
Uppl kostnad Sophämtning	11 838	0
Förutbet hyror/avgifter	169 221	165 008
Summa	322 039	214 664

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 450 000	12 450 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lars Wennberg
Ordförande

Peter Seger
Styrelseledamot

Helen Lundholm Speakman
Styrelseledamot

Anna Laurin
Styrelseledamot

Erik Lundahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Josefine Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 10:42

DOCUMENT ID:

HkngZfRJxe

ENVELOPE ID:

H1gie-fCygx-HkngZfRJxe

DOCUMENT NAME:

Brf Valfisken 3, 716419-7373 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Göran Peter Thomas Seger segerpeterseger@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 11:18 29.04.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 185.215.1.88
2. Helen Rachel Lundholm Speakman lundholmspeakman@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 21:44 29.04.2025 21:43	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.47.75
3. Erik Lundahl erik.m.lundahl@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 14:38 05.05.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.166.48
4. Lars Erik Wennberg lars.e.wennberg@outlook.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 17:40 29.04.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.127.231
5. ANNA LAURIN annaclaurin@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 17:50 05.05.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.171
6. Josefine Johansson josefine.johansson@bdo.se	 Signed Authenticated	06.05.2025 10:48 06.05.2025 10:48	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 3 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Valfisken 3s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Valfisken 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Anmärkning

Enligt Föreningslagen (2018:672) kap. 6 § 23 ska styrelsen hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga för medlemmar under minst två veckor närmast före årsstämman. Inför årsstämman 2024-06-03 har handlingarna inte funnits tillgängliga i lagstadgad tid.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 10:47

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2025 10:42

DOCUMENT ID:

Sk42lbGAkel

ENVELOPE ID:

SyJgWfAJxx-Sk42lbGAkel

DOCUMENT NAME:

RB_716419-7373.pdf

4 pages

SHA-512:

2c88e39babade055be7a23389d04c32affd7139cbca967
3e2cf6c8c81a42ae439eff7ac2aad83b91efff18fe36847c
b7978923c2217d466821c26761e6e84677

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Josefine Johansson	Signed	06.05.2025 10:47	eID	Swedish BankID
josefine.johansson@bdo.se	Authenticated	06.05.2025 10:46	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed