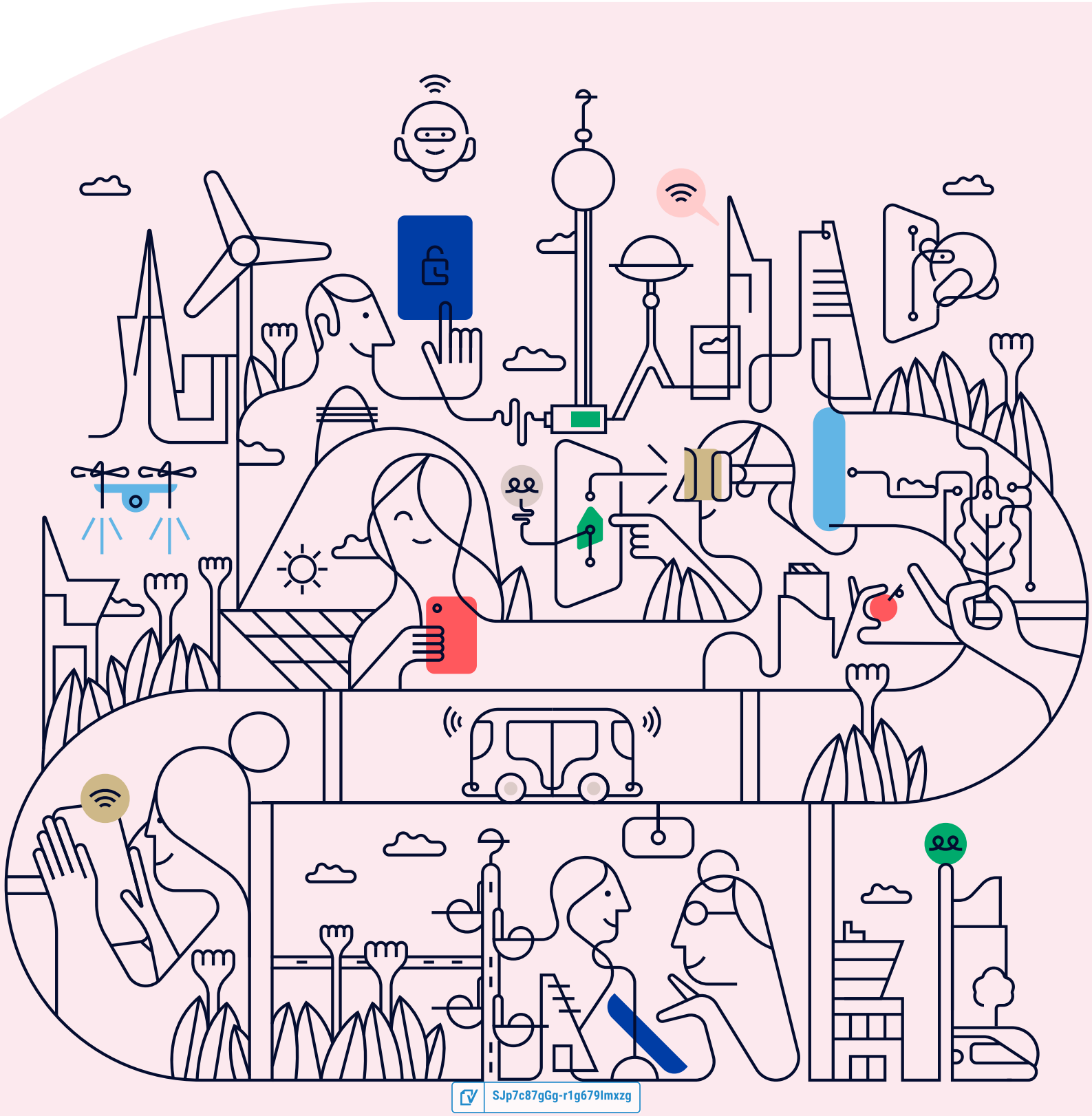
2025
Årsredovisning

Brf Valfisken 3



SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Valfisken 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 19**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

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.

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-06 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valfisken 3	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 2 786 kvm och 8 lokaler om 525 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 310 kvm.

Styrelsens sammansättning

Malin Perkins	Styrelseledamot
Anna Laurin	Styrelseledamot
Camilla Åberg Linder	Styrelseledamot
Emil Nils Wilhelm Esbjörnsson	Styrelseledamot
Erik Lundahl	Styrelseledamot
Marcus Jennische	Styrelseledamot
Lars Erik Wennberg	Ordförande

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Valberedning

Ingalill Henriksson & Daniel Lindberg

Firmateckning

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

Revisorer

Linnéa Haraldsson Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-09. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

2021-2023	VVS-arbeten i källaren med stambyten, reglersystem mm
2022	Renovering norra gaveln
2023	Ventilations- och brandsäkringsarbete i källaren
2025	Renovering soptransporthiss

Planerade underhåll

2026	Ommålning av plåttak
2028	Stambyte
2029	Renovering av ventilationssystem
2029	Ventilationssystem, renovering
2030	Trapphus, ommålning Entrédörrar, renovering Träfönster, stryknin

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Ellevio
Fastighetsförvaltning	Jensen Drift & Underhåll
Försäkring	Länsförsäkringar Stockholm
Hissreparation	AM Service Management
Kabel-TV	Tele2 AB
Lån	Handelsbanken
Städning	Anders Lindberg Städservice AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten & Avfall	Stockholm Vatten
Ventilationsbesiktning	Franska Bukten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens arbete under 2025 har i huvudsak fokuserat på att säkerställa en stabil och välfungerande daglig drift samt att initiera planering för nödvändiga långsiktiga underhållsåtgärder av fastighetens stammar och ventilationssystem.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes i början av året. Efter avslutad kontroll har styrelsen fortsatt arbetet med att analysera resultatet samt att klarlägga behov, omfattning och möjliga åtgärder för att få OVK godkänd. Planerings- och utredningsarbetet avseende OVK fortsätter under 2026.

Under hösten 2025 har styrelsen beställt en förstudie av skicket på stammar och våtrum, detta i syfte att fastställa behov och åtgärd avseende underhållet på stammarna. Resultatet av förstudien kommer att presenteras för medlemmarna under 2026.

Under året har föreningens reparationskostnader överstigit budgeterad nivå. Bland annat genomfördes en större reparation av soptransporthissen samt åtgärder med anledning av en vattenskada i fastigheten, där föreningen bar kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vid ordinarie föreningsstämma samt extra föreningsstämma den 9 april 2025 godkändes nya föreningsstadgar av samtliga närvarande medlemmar. Stadgarna har uppdaterats för att anpassas till förändringar i bostadsrättslagen. Förändringarna innebär bland annat en tydligare ansvarsfördelning mellan föreningen och medlemmarna samt tydligare regler kring renoveringar, särskilt avseende åtgärder som kan påverka ventilation, vatten och avlopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 63 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 053 563	2 058 966	1 928 195	1 899 075
Resultat efter fin. poster	-600 446	-593 736	-2 598 921	-391 151
Soliditet (%)	56	57	59	65
Yttre fond	2 116 064	1 402 552	2 733 768	2 015 568
Taxeringsvärde	148 942 000	153 898 000	157 786 000	157 786 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	472	459	456	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64	61,3	66,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 371	2 371	2 385	2 429
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 996	1 996	1 996	1 996
Sparande / kvm totalyta, kr	-17	-31	-11	75
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	20	21	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	163	126	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	34	21	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	217	168	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,31	4,71	4,60	1,72
Räntekänslighet (%)	4,91	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.

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -241 625 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Under året har väsentligt högre underhållskostnader tagits för reparation av soptransporthissen samt åtgärder med anledning av en vattenskada i fastigheten.

Enligt föreningens nuvarande beslutade underhållsplan planeras fram till år 2030 flera större underhålls- och renoveringsåtgärder. Ommålning av tak planeras under 2026 till en uppskattad kostnad om cirka 750 tkr. Stambyte planeras under 2028 till en uppskattad kostnad om cirka 19 mkr. Under 2029 planeras renovering av ventilationssystem till en uppskattad kostnad om cirka 5 mkr. Kostnaderna är preliminära och kan komma att förändras i takt med framtida upphandlingar och marknadsutveckling. Finansiering av dessa åtgärder bedöms kunna ske genom upptagande av nya banklån, kapitaltillskott från medlemmarna, framtida justeringar av årsavgifterna samt ökade hyresintäkter från föreningens lokaler.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	8 133 101	-	-	8 133 101
Upplåtelseavgifter	6 181 899	-	-	6 181 899
Fond, yttre underhåll	1 402 552	-333 360	1 046 872	2 116 064
Balanserat resultat	-5 486 863	-260 376	-1 046 872	-6 794 111
Årets resultat	-593 736	593 736	-600 446	-600 446
Eget kapital	**9 636 953**	**0**	**-600 446**	**9 036 507**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 747 239
Årets resultat	-600 446
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 046 872
Totalt	**-7 394 557**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	119 697
Balanseras i ny räkning	**-7 274 860**

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

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 053 564	2 058 966
Övriga rörelseintäkter	3	11 070	25 629
Summa rörelseintäkter		**2 064 634**	**2 084 595**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 830 991	-1 898 267
Övriga externa kostnader	9	-258 836	-217 818
Personalkostnader	10	-127 178	-100 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-239 124	-185 576
Summa rörelsekostnader		**-2 456 129**	**-2 402 555**
RÖRELSERESULTAT		**-391 495**	**-317 960**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 873	35 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-218 824	-310 987
Summa finansiella poster		**-208 951**	**-275 776**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-600 446**	**-593 736**
ÅRETS RESULTAT		**-600 446**	**-593 736**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	12 737 913	12 977 037
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 737 913**	**12 977 037**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 737 913**	**12 977 037**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 337	24 183
Övriga fordringar	14	1 256 219	1 525 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 745	120 760
Summa kortfristiga fordringar		**1 396 301**	**1 670 714**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 112 081	2 112 381
Summa kassa och bank		**2 112 081**	**2 112 381**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 508 382**	**3 783 095**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 246 295**	**16 760 132**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 315 000	14 315 000
Fond för yttre underhåll		2 116 064	1 402 552
Summa bundet eget kapital		**16 431 064**	**15 717 552**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 794 111	-5 486 863
Årets resultat		-600 446	-593 736
Summa ansamlad förlust		**-7 394 557**	**-6 080 599**
SUMMA EGET KAPITAL		**9 036 507**	**9 636 953**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 605 216	6 605 216
Leverantörsskulder		110 582	115 071
Skatteskulder		116 512	80 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	377 478	322 039
Summa kortfristiga skulder		**7 209 788**	**7 123 179**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 246 295**	**16 760 132**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-391 495**	**-317 960**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	239 124	185 576
	-152 371	**-132 384**
Erhållen ränta	9 873	90 822
Erlagd ränta	-227 028	-324 431
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-369 526**	**-365 993**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 898	-194 258
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	94 813	119 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-389 611**	**-440 424**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-389 611**	**-440 424**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 488 116**	**3 928 540**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 098 505**	**3 488 116**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valfisken 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt K3. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,80 %
Yttertak	2,66 %
Fasader	1,40 %
Balkonger	3,72 %
Fönster	2,79 %
Stamledningar VA	18,61 %
Stamledningar Värme	2,79 %
Styr & övervakning	7,97 %
El	4,29 %
Hissar	2,23 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 317 120	1 278 696
Balkongavgift	28 800	28 800
Hyresintäkter lokaler	637 740	632 507
Hyresintäkter förråd	9 000	8 125
Deb. fastighetsskatt	14 213	26 232
Påminnelseavgift	1 020	540
Dröjsmålsränta	72	127
Pantsättningsavgift	8 232	6 876
Överlåtelseavgift	11 723	4 179
Administrativ avgift	3 332	1 470
Andrahandsuthyrning	6 582	6 691
Vidarefakturerade kostnader	15 728	64 723
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	**2 053 564**	**2 058 966**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	11 070	3 690
Försäkringsersättning	0	21 939
Summa	**11 070**	**25 629**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	59 006	47 785
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 316	1 869
Fastighetsskötsel gård enl avtal	19 120	19 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 786	6 500
Städning enligt avtal	86 196	86 636
Städning utöver avtal	5 851	1 875
Besiktningar	9 469	0
Hissbesiktning	1 731	3 198
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 000	0
Brandskydd	0	190
Gårdkostnader	0	9 963
Snöröjning/sandning	7 518	22 055
Serviceavtal	18 226	18 382
Serviceavtal, hissar	2 799	0
Förbrukningsmaterial	1 028	3 813
Summa	**274 043**	**221 765**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 026	65 079
Trapphus/port/entr	0	13 100
Dörrar och lås/porttele	14 595	2 409
VVS	140 898	163 707
Värmeanläggning/undercentral	7 416	2 472
Ventilation	8 292	0
Elinstallationer	266	10 028
Hissar	91 461	40 766
Tak	15 975	16 626
Fönster	0	3 402
Vattenskada	6 860	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 969	0
Summa	**315 758**	**317 589**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	428	0
Stambyte	0	121 171
Entr/trapphus	0	81 076
Sophantering/återvinning	0	14 375
Ventilation	22 988	31 368
Hiss	96 281	0
Balkonger/altaner	0	56 250
Summa	**119 697**	**304 240**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	68 836	66 484
Uppvärmning	486 569	540 248
Vatten	109 875	111 287
Sophämtning/renhållning	113 031	115 464
Grovsopor	10 587	0
Summa	**788 898**	**833 483**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	79 737	6 629
Kabel-TV	64 094	43 542
Bredband	58 660	45 209
Fastighetsskatt	130 104	125 810
Summa	**332 595**	**221 190**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 106	0
Tele- och datakommunikation	8 416	5 864
Juridiska åtgärder	5 907	15 619
Inkassokostnader	2 032	1 204
Revisionsarvoden extern revisor	42 500	37 500
Styrelseomkostnader	8 000	0
Fritids och trivselkostnader	0	602
Föreningskostnader	4 874	11 634
Förvaltningsarvode enl avtal	111 247	107 634
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	12 348	10 320
Administration	9 800	4 306
Konsultkostnader	24 551	11 436
Vidarefakturerade kostnader	782	0
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Föreningsavgifter	7 017	5 681
Summa	**258 836**	**217 818**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	100 000	80 000
Arbetsgivaravgifter	27 178	20 894
Summa	**127 178**	**100 894**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	218 824	310 987
Summa	**218 824**	**310 987**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 248 470	20 248 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**20 248 470**	**20 248 470**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 271 433	-7 085 857
Årets avskrivning	-239 124	-185 576
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 510 557**	**-7 271 433**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12 737 913**	**12 977 037**
I utgående restvärde ingår mark med	*3 790 183*	*3 790 183*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 450 000	49 132 000
Taxeringsvärde mark	93 492 000	104 766 000
Summa	**148 942 000**	**153 898 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	72 082	72 082
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**72 082**	**72 082**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-72 082	-72 082
Utgående ackumulerad avskrivning	**-72 082**	**-72 082**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	238 430	150 036
Skattefordringar	31 365	0
Transaktionskonto	261 948	305 435
Borgo räntekonto	724 476	1 070 300
Summa	**1 256 219**	**1 525 771**

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 914	18 211
Förutbet försäkr premier	75 033	72 916
Förutbet kabel-TV	14 833	14 586
Förutbet bredband	1 965	15 047
Summa	**109 745**	**120 760**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-31	3,91 %	3 333 000	3 333 000
Handelsbanken	2026-03-31	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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 890	15 973
Uppl kostn el	6 098	7 036
Uppl kostnad Värme	65 353	65 273
Uppl kostn räntor	28 008	36 212
Uppl kostn vatten	18 352	16 486
Uppl kostnad Sophämtning	11 529	11 838
Uppl kostnad arvoden	50 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 589	0
Förutbet hyror/avgifter	178 659	169 221
Summa	**377 478**	**322 039**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 450 000	12 450 000

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under de senaste åren har hyresavgifterna inte höjts i samma takt som de ökade drifts- och räntekostnaderna vilket har medfört att kostnaderna överstigit intäkterna. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10 procent från och med den 1 januari 2026

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Stockholm

Lars Erik Wennberg
Ordförande

Anna Laurin
Styrelseledamot

Camilla Åberg Linder
Styrelseledamot

Emil Nils Wilhelm Esbjörnsson
Styrelseledamot

Erik Lundahl
Styrelseledamot

Malin Perkins
Styrelseledamot

Marcus Jennische
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Linnéa Haraldsson
Auktoriserad revisor

SJp7c87gGg-r1g679lmxzg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2026 22:06

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.05.2026 19:36

DOCUMENT ID:
r1g679lmxzg

ENVELOPE ID:
SJp7c87gGg-r1g679lmxzg

DOCUMENT NAME:
Brf Valfisken 3, 716419-7373 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
deef0b9b1261c632e6d2ca59c393ee557a09f2b56c08879c969f4f1f4dc339d606689161ae7befb7f42e31ffc3e0145ba4eff36f33ee142f9de2ffa84b96f4fb

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Lars Erik Wennberg**	**Signed**	**26.05.2026 20:28**	**eID**	**Swedish BankID**
lars.e.wennberg@outlook.com	Authenticated	26.05.2026 20:03	Low	IP: 78.66.224.20
2. **EMIL NILS WILHELM ESB JÖRNSSON**	**Signed**	**26.05.2026 20:31**	**eID**	**Swedish BankID**
esbjornsson.emil@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 20:08	Low	IP: 158.174.2.103
3. **ERIK LUNDAHL**	**Signed**	**26.05.2026 20:57**	**eID**	**Swedish BankID**
erik.m.lundahl@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 20:55	Low	IP: 80.217.166.48
4. **MALIN PERKINS**	**Signed**	**26.05.2026 21:08**	**eID**	**Swedish BankID**
malin.perkins@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 20:46	Low	IP: 158.174.2.99
5. **MARCUS JENNISCHE**	**Signed**	**26.05.2026 21:19**	**eID**	**Swedish BankID**
sjogren.marcus@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 21:01	Low	IP: 158.174.2.90
6. **ANNA LAURIN**	**Signed**	**26.05.2026 21:21**	**eID**	**Swedish BankID**
annaclaurin@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 21:21	Low	IP: 178.78.250.155
7. **Camilla Åberg Linder**	**Signed**	**26.05.2026 22:00**	**eID**	**Swedish BankID**
camillaaberg2@gmail.com	Authenticated	26.05.2026 21:46	Low	IP: 158.174.2.102
8. **ANNA LINNEA CAROLINE HARALDSSON**	**Signed**	**26.05.2026 22:06**	**eID**	**Swedish BankID**
linnea.haraldsson@bdo.se	Authenticated	26.05.2026 22:06	Low	IP: 90.227.72.73

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valfisken 3, org.nr 716419-7373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 3 för år 2025.

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 2025 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.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i Förvaltningsberättelsen om "Upplysning vid förlust";

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -241 625 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningens beslutade underhållsplan innebär att flera större underhålls- och renoveringsåtgärder planeras fram till år 2030, såsom ommålning av tak under 2026 om cirka 750 tkr, stambyte planeras att göras under 2028 om cirka 19 mkr samt att under 2029 planeras renovering av om cirka 5 mkr. Bostadsrättsföreningen har tagit fram dessa alternativ på finansiering av ovanstående; Upptagande av nya banklån, kapitaltillskott från medlemmarna eller ökningar av årsavgifterna.

Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

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

HJaX9LXxfx-S1aX5L7xGg

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 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.

HJaX9LXxfx-S1aX5L7xGg

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 2025 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 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.

HJaX9LXxfx-S1aX5L7xGg

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Linnéa Haraldsson
Auktoriserad revisor

HJaX9LXxfx-S1aX5L7xGg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
26.05.2026 22:03

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 26.05.2026 19:36

DOCUMENT ID:
S1aX5L7xGg

ENVELOPE ID:
HJaX9LXxfx-S1aX5L7xGg

DOCUMENT NAME:
RB Brf Valfisken 3 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
b810598914b029260d030d855b40c07640f49256f75a2
359f5e465bc7fa4e062c4a1d475cda89a070e9ed718497
6f854c849b094e3a1c020b695c841b3d63367

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **ANNA LINNEA CAROLINE HARALDSSON**	**Signed**	**26.05.2026 22:03**	**eID**	**Swedish BankID**
linnea.haraldsson@bdo.se	Authenticated	26.05.2026 22:02	Low	IP: 90.227.72.73

* 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