



Välkommen till årsredovisningen för Brf Valfisken Större i Stockholm

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

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 1978-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valfisken 36	1978	Stockholm

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 3 505 kvm och 3 lokaler om 674 kvm. Byggnadernas totalyta är 4431 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karin Christina Kans Rehnberg	Ordförande
Erik Alenius	Ledamot
Jan Magnus Mårding	Ledamot
Eva Westberg Persson	Suppleant
Tor Simon Angeldorff	Suppleant

Valberedning

Christer Mannelqvist
Elin Angeldorff

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna och/eller suppleanterna.

Revisorer

David Walman Extern revisor Råvisor AB
Peter Sellin Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Stamspolning samt inventering av stammar för vatten och avlopp.
Renovering i tvättstuga samt tak och stommar efter vattenskador.
Bättringsmålning av ytskikt i trapphus och målning i förråd.
- 2023** ● Målning och förbättrad belysning i garage.
- 2022-2023** ● Renovering av tvättstuga efter vattenskada.
Fasad, tak, fönster, fönsterbläck och balkonger - Renovering och målning av fasad och tak.
Målning av fönster, fönsterbläck och balkonger. Sista etappen genomförs våren 2023.
Innergård - Renovering av den nedre och mellersta delen av innergården. Inkluderar ny marksten och nya trälådor för växter samt nya växter.
- 2022** ● Byte av tre stammar i garage och källare.
Kylanläggning till soprum.
Nya entrédörrar i järn.
Reparation av röklucka.
Nya torkskåp tvättstugan.
Elektroniskt skalskydd - Installation av nytt elektroniskt skalskydd för alla gemensamma utrymmen i huset.
- 2021-2023** ● Ventilation - Utbyte av ventilationssystem för samtliga lägenheter och garage. Ny OVK.
- 2021-2022** ● Fönster - Nya innerglas och isolering av samtliga fönster i lägenheterna.
Undercentral - Upprustning av undercentralen.
Renovering garagenedfart - Upprustning och ny armering av golvet till nedfarten.
Brandsäkerhet - Byte från Brandsäkra till Hald och Tesch brand AB. Inkluderar ny belysning, skyltar mm.
Nya radiatorer - Nya vattenelement i affärslokal.
- 2021** ● Fiber till alla lägenheter.

- 2020-2021** ● Ventilation - Förbättringar av ventilationen.
- 2020** ● Värmen i huset justerad - Genomgång maa besvärlig utomhustemperatur.
Dagvattenbrunnarna - Nytt avtal för periodisk genomgång och rengöring av dagvattenbrunnarna.
Kontroll stammar - Mätning och beräkning av stammarnas kvalitet, tjocklek och kvarvarande livslängd.
Fönster - Glaskonsult har utvärderat fastighetens fönster, resulterat i förvaltningsrapport som underlag för framtida underhållsarbeten
Ny grovtvättmaskin.
Genomgång och filmning av stammarna.
Takfot mot gården - Förbättrad vattenavrinning.
Underhåll tak - Underhållsarbeten av taket för att undvika skador. Förhoppningsvis kan vi undvika läckage och dylikt för en lång tid framöver.
- 2018** ● Ny belysning i garaget.
Dörrstopp på samtliga dörrar i huset.
Rengöring av dagvattenbrunnar.
Nya filter till ventilationen i lägenheterna.
OVK i affärslokalerna.
Ny energideklaration.
Uppdatering av valfisker.net.
Säkerheten i huset.
Avtal för brandinspektion.
Ny hiss Storgatan.
Styrelserum, hantverkarrum - Uppfräschning i källarplanet, inkl målning och vitvaror.
Plantering gården - Nya planteringar efter gårdsrenoveringen.
Tvättstugan renoverad - Åtgärdande av fuktskada, nya ytskikt, armatur, toalett och byte av stam, m.m.
Ytterdörr Storgatan + ytterdörr till gången till soprummet på Skeppargatan - Byte
Målning gången till soprummet.
Uppfräschning av gången mellan Storgatan och gården.
Ytskikt i cykelrummen.
Ytskikt i matrummet i källaren.
Målning av golv i hela källaren.
Sanering av vattenskada i affärslokal (Rehband).
Soprum Storgatan 16 - Tätning och ozonrenare för att få bort dålig lukt.
Entréer - Nya namntavlor och växter. Övervakningskameror installerade.
Värmen i huset justerad.
Trapphusrenovering - Rengöring och putsning av trapporna.
- 2017-2018** ● Gården - Avrinning åtgärdad. Ny trappa mellan nedre och övre gård. Ny plantering, målning av blomsterlådor och ny belysning.
- 2016** ● Takrännor mot gården - Rengöring av takpannor
Avloppsstammar - Byte av del av stam på storgatan pga läckage
Ventilation hyreslokal - Restaurangen Storg 16 har för låga luftflöden
Vattenläcka - Vattenläcka ner i källaren pga otätt tätskikt i portgången Storgatan. Åtgärdats

- av Lawab maj 2016
- Ny hiss Skeppargatan - Hissen utbytt 2016

2014-2015

- OVK genomförd - OVK godkänd 2016
- Ventilation - Rengöring och injustering av frånluftventilation
- Tvättmaskiner - Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugan
- Avloppsstammar - Byte av synliga avloppsstammar i källarplanet som varit otäta eller haft rosthål

Planerade underhåll

2026 ● Installation av elbilsaddare i garaget

2027 ● Renovering av övre gården

Övrig verksamhetsinformation

Generell information om hur styrelsen resonerar och hanterar föreningens ekonomi

Styrelsens mål är att föreningen ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi i balans. Det innebär att föreningens intäkter från hyror och medlemsavgifter ska vara lika stora som de totala kostnaderna varje år. I årets totala kostnader ingår löpande drift, förslitning på byggnad och inventarier samt räntor på föreningens banklån. Föreningens årsredovisning bygger på redovisningsregler som värderar föreningens fastighet till anskaffningspris minus ackumulerade avskrivningar samtidigt som marknadsvärdet är flera hundra miljoner kronor. Enligt samma försiktighetsprincip anses en majoritet av investeringarna som föreningen gör i huset vara en driftskostnad samma år som utgiften sker trots att förslitningen kommer att ske under många år. Siffrorna i årsredovisningen ger därför inte ett tillräckligt tydligt och bra svar på vad föreningens kostnader för löpande drift eller förslitning av byggnad och inventarier egentligen är.

För att uppnå målet om en långsiktigt hållbar ekonomi i balans gör styrelsen därför en egen beräkning av årets kostnader för löpande drift och förslitning av byggnad och inventarier. När det gäller kostnader för löpande drift inkluderas allt som förbrukas under året. Samtidigt exkluderas det som förslits under flera år. När det gäller kostnader för förslitning av byggnad och inventarier är utgångspunkten den linjära förslitningskostnaden per år i underhållsplanen som i sin tur är en funktion av styrelsens antaganden om livslängder och aktuella ersättningspriser på alla de investeringar som krävs för att hålla huset i bra skick över tid. Eftersom räntekostnader och hyresintäkter tenderar att variera en del mellan enskilda år justeras också årets kostnad för förslitning av byggnad och inventarier så att den över en sexårsperiod i genomsnitt uppnår den linjära förslitningskostnaden per år.

Räkenskapsår när faktiska utgifter för investeringar är högre än styrelsens beräknade kostnad för förslitning av byggnad och inventarier tar föreningen banklån för att klara likviditeten samtidigt som fonden för yttre underhåll minskar eller är oförändrad. Räkenskapsår när de faktiska utgifterna för investeringar är lägre än styrelsens beräknade kostnad för förslitning av byggnad och inventarier amorterar föreningen på sina banklån samtidigt som fonden för yttre underhåll ökar eller är oförändrad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året arbetat systematiskt med att se över alla driftkostnader. Trots kraftig inflation som fört med sig prisökningar på det mesta sedan 2022 har styrelsen lyckats göra stora besparingar genom att förhandla om olika avtal och byta leverantörer. Resultatet av det arbetet är att inflationen inte slår igenom lika hårt på kostnaderna för löpande drift som den annars hade gjort. Styrelsen har även omförhandlat föreningens banklån och två större lokalhyreskontrakt vilket resulterat i lägre räntor och ökade hyresintäkter framåt.

Allt detta arbete har medfört en stabilisering av föreningens ekonomi och om inget oförutsett inträffar bedömer styrelsen att den nu är i balans och att medlemsavgifterna därför bara behöver höjas i takt med inflationen under flera år framåt. Mer information finns tillgängligt för medlemmar i styrelsens budget och underhållsplan som styrelsen kontinuerligt uppdaterar på SBC-portalen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 223 299	3 978 207	3 304 924	3 081 907
Resultat efter fin. poster	-381 737	-5 018 316	-9 842 195	-1 980 660
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 240 222	500 000	500 000	756 853
Taxeringsvärde	233 800 000	233 800 000	233 800 000	162 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	438	410	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	36,0	35,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 415	9 272	8 131	5 278
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 448	7 335	6 432	4 175
Sparande per kvm totalyta, kr	99	132	-180	-85
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	45	63	38
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	134	144	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	6	52	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	185	259	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	2,66	-	-
Räntekänslighet (%)	21,49	22,64	-	-

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 belänad 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 främsta skälet till att årets resultat är negativt i årsredovisningen är att utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs direkt som en driftskostnad och inte blir en del av avskrivningarna. I styrelsens budget, som styr avgifterna, är årets resultat noll och inga åtgärder behöver därför vidtas. Denna skillnad i årets resultat mellan årsredovisning och styrelsens budget beror på att utgifter för reparationer och underhåll förväntas ha en livslängd på flera år i budgeten och därför blir en del av den beräknade kostnaden för förslitning av byggnad och inventarier över tid. Ett annat skäl till att årets resultat i årsredovisningen är negativt är att räntekostnaderna för 2024 är högre än det beräknade årsgenomsnittet för en sexårsperiod i styrelsens budget.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	4 061 400	-	-	4 061 400
Fond, yttre underhåll	500 000	-500 000	1 240 222	1 240 222
Balanserat resultat	-14 642 418	-4 518 316	-1 240 222	-20 400 734
Årets resultat	-5 018 316	5 018 316	-381 737	-381 737
Eget kapital	-15 099 334	0	-381 737	-15 481 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 160 734
Årets resultat	-381 737
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 240 000
Totalt	-20 782 471
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	591 838
Balanseras i ny räkning	-20 190 633

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	4 223 299	3 978 207
Övriga rörelseintäkter	3	38 737	41 176
Summa rörelseintäkter		4 262 036	4 019 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 982 643	-7 558 074
Övriga externa kostnader	9	-244 003	-392 605
Personalkostnader	10	-140 638	-119 364
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 497	-162 132
Summa rörelsekostnader		-3 597 781	-8 232 175
RÖRELSERESULTAT		664 255	-4 212 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 874	5 799
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 069 866	-811 324
Summa finansiella poster		-1 045 992	-805 525
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 737	-5 018 316
ÅRETS RESULTAT		-381 737	-5 018 316

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	17 908 159	18 138 657
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 908 159	18 138 657
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 908 159	18 138 657
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 351	11 785
Övriga fordringar	14	1 500 030	678 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 712	5 344
Summa kortfristiga fordringar		1 562 093	695 395
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 376	8 282
Summa kassa och bank		10 376	8 282
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 572 469	703 677
SUMMA TILLGÅNGAR		19 480 628	18 842 334

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 061 400	4 061 400
Fond för yttre underhåll		1 240 000	500 000
Summa bundet eget kapital		5 301 400	4 561 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 400 734	-14 642 418
Årets resultat		-381 737	-5 018 316
Summa fritt eget kapital		-20 782 471	-19 660 734
SUMMA EGET KAPITAL		-15 481 071	-15 099 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	11 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	11 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 000 000	21 500 000
Leverantörsskulder		163 280	239 771
Skatteskulder		15 567	14 786
Övriga kortfristiga skulder		774 888	236 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 007 965	950 630
Summa kortfristiga skulder		28 961 699	22 941 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 480 628	18 842 334

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	664 255	-4 212 792
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	230 497	162 132
	894 753	-4 050 660
Erhållen ränta	23 874	5 799
Erlagd ränta	-1 049 513	-773 329
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-130 886	-4 818 189
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-652 830	158 494
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	499 679	-3 770 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-284 038	-8 430 584
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	500 000	4 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 962	-4 430 584
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	680 929	5 111 513
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	896 891	680 929

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valfisken Större i Stockholm 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, 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:

Byggnad	0,55 - 20 %
---------	-------------

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	1 535 856	1 431 105
Årsavgifter garage	0	4 200
Hysesintäkter lokaler, moms	1 726 972	1 759 832
Hysesintäkter garage	854 760	691 250
Hysesintäkter förråd	12 600	600
Deb. fastighetsskatt, moms	55 440	55 439
Uppvärmning, moms	11 512	10 808
Serviceavgifter, moms	9 600	9 600
Dröjsmålsränta	372	618
Pantsättningsavgift	2 865	1 050
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	9 673	0
Vidarefakturerade kostnader	0	7 495
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	6 210
Öres- och kronutjämnning	-1	1
Summa	4 223 299	3 978 207

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	-15 000
Elstöd	0	56 209
Övriga intäkter	0	-33
Försäkringsersättning	28 087	0
Återbäring försäkringsbolag	10 650	0
Summa	38 737	41 176

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	107 773	131 917
Fastighetsskötsel utöver avtal	-4 873	15 392
Fastighetsskötsel gård enl avtal	52 932	21 331
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 490	28 882
Larm och bevakning	9 828	0
Städning enligt avtal	38 892	53 105
Städning utöver avtal	0	15 625
Besiktningar	0	3 338
Hissbesiktning	4 272	4 088
Brandskydd	84 460	4 165
Bevakning	0	6 399
Gårdkostnader	1 067	1 551
Gemensamma utrymmen	-721	13 795
Snöröjning/sandning	39 215	40 286
Serviceavtal	52 005	41 116
Mattvätt/Hyrmattor	7 046	15 571
Förbrukningsmaterial	894	2 506
Summa	396 279	399 068

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	16 992	7 278
Tvättstuga	812	71 578
Trapphus/port/entr	3 394	0
Sophantering/återvinning	0	15 428
Dörrar och lås/porttele	10 011	24 223
VVS	66 111	114 687
Värmeanläggning/undercentral	27 618	0
Ventilation	7 729	2 303
Elinstallationer	3 070	17 108
Tak	5 939	0
Fasader	14 544	0
Balkonger/altaner	0	28 325
Vattenskada	136 586	13 904
Summa	292 803	294 834

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	323 731	4 062 612
Tvättstuga	0	27 600
Gemensamma utrymmen	94 534	0
VVS	173 573	0
Ventilation	0	319 269
Elinstallationer	0	23 754
Tak	0	3 659
Fasader	0	618 184
Mark/gård/utemiljö	0	205 467
Garage/parkering	0	180 371
Summa	591 838	5 440 916

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	150 546	200 679
Uppvärmning	557 952	592 415
Vatten	178 259	24 710
Sophämtning/renhållning	170 398	126 279
Summa	1 057 156	944 082

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	116 925	105 000
Självrisk	50 000	0
Kabel-TV	21 375	16 011
Bredband	42 148	70 246
Samfällighetsavgifter	124 400	0
Fastighetsskatt	289 720	287 916
Summa	644 567	479 173

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 939	4 612
Juridiska åtgärder	0	68 143
Inkassokostnader	1 421	0
Revisionsarvoden extern revisor	35 270	20 846
Fritids och trivselkostnader	0	372
Föreningskostnader	7 818	17 002
Förvaltningsarvode enl avtal	135 862	160 815
Överlåtelsekostnad	4 606	0
Pantsättningskostnad	4 274	764
Övriga förvaltningsarvoden	28 967	8 328
Administration	17 057	84 999
Konsultkostnader	3 789	26 725
Summa	244 003	392 605

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	96 799
Arbetsgivaravgifter	26 038	22 565
Summa	140 638	119 364

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 058 041	811 324
Dröjsmålsränta	538	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 213	0
Övriga räntekostnader	12 500	0
Summa	1 069 866	811 324

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 351 079	21 351 079
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 351 079	21 351 079
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 212 423	-3 050 291
Årets avskrivning	-230 497	-162 132
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 442 920	-3 212 423
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 908 159	18 138 657
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 000 000</i>	<i>3 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 000 000	70 000 000
Taxeringsvärde mark	163 800 000	163 800 000
Summa	233 800 000	233 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309 569	309 569
Utgående anskaffningsvärde	309 569	309 569
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-309 569	-309 569
Utgående avskrivning	-309 569	-309 569
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	613 515	5 619
Transaktionskonto	698 941	667 335
Borgo räntekonto	187 574	5 312
Summa	1 500 030	678 266

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 483	0
Förutbet städ	9 723	0
Förutbet försäkr premier	9 111	0
Förutbet kabel-TV	5 346	5 344
Förutbet bredband	14 049	0
Summa	47 712	5 344

NOT 16, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2024-01-17	1,45 %		6 000 000
Nordea	2024-01-22	4,59 %		3 000 000
Nordea	2024-06-28	4,40 %		3 500 000
Nordea	2024-05-30	4,20 %		4 000 000
Nordea	2024-11-27	4,53 %		5 000 000
Nordea	2025-01-22	1,28 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2027-01-20	1,45 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-01-17	3,52 %	9 000 000	
Nordea Hypotek AB	2025-05-30	2,92 %	7 500 000	
Nordea Hypotek AB	2025-11-27	2,92 %	5 500 000	
Summa			33 000 000	32 500 000
Varav kortfristig del			27 000 000	21 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 000 000 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	105 229	105 000
Uppl kostn el	17 048	24 015
Uppl kostnad Värme	72 501	82 869
Uppl kostn räntor	126 696	106 343
Uppl kostn vatten	25 062	0
Uppl kostnad Sophämtning	25 955	0
Uppl kostnad arvoden	100 600	100 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 609	31 420
Förutbet hyror/avgifter	491 265	500 983
Beräkn arvode revision	12 000	0
Summa	1 007 965	950 630

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 000 000	32 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemsavgifterna höjdes med 2% den 1 januari 2025 vilket var helt i linje med styrelsens budget och långsiktiga ekonomiska planering.

Underskrifter

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

Stockholm

Erik Alenius
Ledamot

Jan Magnus Mårding
Ledamot

Karin Christina Kans Rehnberg
Ordförande

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

Rävisor AB
David Walman
Extern revisor

Peter Sellin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 08:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

S1M9Z3JRklx

ENVELOPE ID:

Hkec-3JAKgx-S1M9Z3JRklx

DOCUMENT NAME:

Brf Valfisken Större i Stockholm, 716416-5362 - Årsredovisning 2024.pdf

23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karin Christina Kans Rehnberg kans.christina@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 08:44 29.04.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.67.227
2. ERIK ALENIUS erik@erikalenius.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 09:13 29.04.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. Jan Magnus Mårding magnus@magnusmarding.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 19:17 02.05.2025 19:16	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.49
4. PETER SELLIN petjorsel@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 20:07 02.05.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.167.23
5. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	03.05.2025 08:57 03.05.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valfisken Större i Stockholm
716416-5362**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken Större i Stockholm för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valfisken Större i Stockholm för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Peter Sellin
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 17:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 08:04

DOCUMENT ID:

r1VcZ2JA1xl

ENVELOPE ID:

HJbcW2J0yxl-r1VcZ2JA1xl

DOCUMENT NAME:

rb Valfisken Större i Stockholm.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	03.05.2025 08:58 03.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.88
2. PETER SELLIN petjorsel@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2025 17:34 03.05.2025 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.167.23

* 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