

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Fastigheten är belägen på Skeppargatan 20 i Stockholm och bostadsrättsföreningen har sammanlagt 24 lägenheter.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden och löpande haft ansvaret för föreningens angelägenheter inklusive den ekonomiska förvaltningen. Teknisk förvaltare har varit BÅ Fastighetskonsult.

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret som slutade 2023 avhölls den 22 april 2024 Styrelsen har från detta datum bestått av följande personer:

Ulla Sandborgh, styrelseledamot, ordförande
My Bolin, styrelseledamot, kassör
Johanna Liljenzin, styrelseledamot, sekreterare
Bibbi Andersson styrelseledamot
Elenita Borg, styrelsesuppleant
Anders Berglund, styrelsesuppleant

Valberedning är Anton Wirén Brandt och Daniel Svenér (avflyttad).
Vald revisor är auktoriserad revisor Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har gruppavtal Silver med Tele2 vilket innebär att bredband och diverse TV kanaler ingår.

En underhållsplan är upprättad som i första hand sträcker sig till 2033. Den uppdateras löpande. Kostnaderna för underhåll och renoveringar enligt underhållsplan är upptagna i föreningens ekonomiska prognos som styrelsen regelbundet följer upp. Avsättning till reparationsfond baseras på underhållsplanen.
Föreningens säte är Stockholm.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 532 509	1 277 119	1 254 294	1 115 532	1 116 956
Res. efter finansiella poster	-285 509	-332 015	-115 536	-55 146	128 205
Balansomslutning	89 270 049	89 579 401	90 003 698	8 568 121	8 710 425
Soliditet (%)	90	90	90	7	7
Årsavgift/kvm bostadsrättyta inkl bredband (kr)	745	622	607	544	544
Skuldsättning (kr/kvm)	4 338	4 338	4 338	3 838	3 838
Sparande (kr/kvm)	24	2	71	124	118
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7	7
Energikostnad (kr/kvm)	249	234	216	201	172

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta såväl som totalyta uppgår till 2 000 kvadratmeter.

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

Upplysning vid förlust

Verksamheten går med förlust och en avgiftshöjning om 15% genomfördes från och med januari 2024. Orsaken till förlusten är främst att räntorna stigit men också att kostnaden för värme och varmvatten ökat under 2024. En ytterligare höjning gjordes 2503 med 10%. Styrelsen arbetar med att minska kostnaderna så mycket det går, men kan inte garantera att inte ytterligare höjningar behöver genomföras. Alternativ som diskuteras är kapitaltillskott från medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har aktivt bearbetat banken kring offerter för räntor på lånen.

I oktober infördes ett digitalt bokningssystem för tvättstugan.

Årets städdagar genomfördes med mycket lågt deltagande varför styrelsen har beslutat att inte längre arrangera gemensamma städdagar.

Medlemsinformation

Under 2024 har 3 (2) lägenheter bytt ägare. Föreningen har vid årets ingång och utgång 35 medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	573 280	5 888 721	1 115 000	79 926 000	-6 959 701
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			275 000		-275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-160 000		160 000
Årets förlust					-285 509
Belopp vid årets utgång	573 280	5 888 721	1 230 000	79 926 000	-7 360 210

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-7 074 701
årets förlust	<u>-285 509</u>
	-7 360 210

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>-7 360 210</u>
	-7 360 210

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 532 509	1 277 119
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>9 809</u>
		1 532 509	1 286 928
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 184 431	-1 138 848
Övriga externa kostnader	4	-81 410	-66 851
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-169 410</u>	<u>-168 489</u>
		-1 435 251	-1 374 188
Rörelseresultat		97 258	-87 260
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 197	15 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-395 964</u>	<u>-260 489</u>
		-382 767	-244 755
Resultat efter finansiella poster		-285 509	-332 015
Årets resultat		<u>-285 509</u>	<u>-332 015</u>

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	88 928 358	89 097 768
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>0</u>	<u>0</u>
		88 928 358	89 097 768
Summa anläggningstillgångar		88 928 358	89 097 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 111	8 380
Övriga fordringar		5 527	490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 509</u>	<u>43 823</u>
		67 147	52 693
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>274 544</u>	<u>428 940</u>
Summa kassa och bank		274 544	428 940
Summa omsättningstillgångar		341 691	481 633
SUMMA TILLGÅNGAR		89 270 049	89 579 401

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 462 001	6 462 001
Uppskrivningsfond	7	79 926 000	79 926 000
Fond för yttre underhåll		1 230 000	1 115 000
		<u>87 618 001</u>	<u>87 503 001</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 074 701	-6 627 686
Årets resultat		-285 509	-332 015
		<u>-7 360 210</u>	<u>-6 959 701</u>
Summa eget kapital		<u>80 257 791</u>	<u>80 543 300</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 675 000	8 675 000
Leverantörsskulder		81 486	84 032
Övriga skulder		48 568	4 863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 204	272 206
Summa kortfristiga skulder		<u>9 012 258</u>	<u>9 036 101</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 270 049	89 579 401

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		97 258	-87 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		169 410	168 489
Erhållen ränta m.m.		13 197	15 734
Erlagd ränta		-395 964	-260 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-116 099	-163 526
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8 731	172 569
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-5 723	-17 412
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-2 546	20 182
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-21 297	-112 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-154 396	-100 651
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-207 448
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-207 448
Förändring av likvida medel		-154 396	-308 099
Likvida medel vid årets början		428 940	737 039
Likvida medel vid årets slut		274 544	428 940

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Avgifterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	5-100

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	1 405 489	1 164 073
	Överlåtelseavgifter	1 477	3 831
	Ersättning gård	21 916	20 160
	Andrahandsuthyrning	5 370	7 875
	Tele 2	85 392	80 064
	Fakturerade kostnader m.m.	12 865	65
	Pantsättningsavgifter	0	1 050
		<u>1 532 509</u>	<u>1 277 118</u>
Not 3	Fastighetskostnader	2024	2023
	El	47 298	56 097
	Värme	397 090	364 590
	Vatten och avlopp	53 801	47 038
	Städning, tidnings- och sophämtning	152 177	150 215
	Bredband och TV	90 660	65 700
	Teknisk förvaltning	159 450	150 433
	Reparation och underhåll	195 616	221 023
	Snöröjning	9 670	9 420
	Försäkring	39 549	36 196
	Fastighetsavgift	39 120	38 136
		<u>1 184 431</u>	<u>1 138 848</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ersättning till revisor	20 625	19 000
	Juridiska kostnader	50 750	26 375
	Bankkostnader	635	5 720
	Övriga administrativa kostnader	9 400	15 756
		<u>81 410</u>	<u>66 851</u>

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	9 900 587	9 693 139
	Inköp	0	207 448
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 900 587	9 900 587
	Ingående avskrivningar	-728 819	-560 330
	Årets avskrivningar	-169 410	-168 489
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-898 229	-728 819
	Ingående uppskrivningar	79 926 000	79 926 000
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	79 926 000	79 926 000
	Utgående redovisat värde	88 928 358	89 097 768
	Redovisat värde byggnader	4 928 358	5 097 768
	Redovisat värde mark	84 000 000	84 000 000
		88 928 358	89 097 768
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	116 000 000	116 000 000
	varav byggnader:	32 000 000	32 000 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	62 387	62 387
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 387	62 387
	Ingående avskrivningar	-62 387	-62 387
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 387	-62 387
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 7	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	79 926 000	79 926 000
	Belopp vid årets utgång	79 926 000	79 926 000
	Avser uppskrivning av mark till taxeringsvärde från 2022.		
Not 8	Skulder för vilka säkerheter ställts	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder till kreditinstitut	8 675 000	8 675 000
	Fastighetsinteckningar	8 675 000	8 675 000
	Lånen löper med rörlig ränta utan bindningstid.		

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Stockholm

My Bolin

Ulla Sandborgh

Johanna Liljenzin

Bibbi Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.