



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-5354 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valfisken 12	1978-04-03	1998

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	garageplatser	0
4	lokaler (hyresrätt)	527
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 293
Totalt 65 objekt		3 820

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 11 st 2 rok, 10 st 3 rok, 7 st 4 rok, 4 st 5 rok och 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Brunnberg	Ordförande	2023-01-05
Sune Holm	Ledamot	2023-11-20
Jan Frydman	Ledamot	2015-07-03
Ulrika Nilsson	Ledamot	2012-08-28
Daniel Costantini	Ledamot	2019-02-20
Tomas Pettersson	Suppleant	2023-11-20



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter som valts på ett år.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sune Holm, Jan Frydman, Gunilla Brunnberg och Daniel Costantini.

Revisorer har varit: Anna Karin Linn Sundberg samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Pia Holmér (sammankallande) och Mattias Lövfors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Brf Valfisken mindre höjde avgifterna den 1 januari 2024 med 15%, garagehyra 25% och lokalerna med gällande KPI med anledning av ökade driftkostnader, räntekostnader och avskrivningar.

Föreningen har gjort stora investeringar de senaste åren som innebär att avskrivningar har ökat och påverkat resultat negativt (avskrivningar är ej likvid påverkande).

Lånen har villkorsändrats under året vilket har bidraget till en lägre räntekostnad än prognoserat.

Föreningen har också erhållit en utbetalning från vår ansvarsförsäkring hos IF på 261 000 Kr.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-31.

Föreningens nya stadgar registrerades 2024-02-07.

Under 2023 färdigställdes 8 st nya lägenheter, efter en fördröjning med 3 månader. De nya medlemmarna kunde därefter flytta in den 1 februari 2023. På grund av denna fördröjning samt därmed en fördröjning av projektet hamnade föreningen i en tvist med entreprenadbolaget under andra halvan av 2023. Denna tvist avslutades genom en förlikning i Stockholms Tingsrätt den 26 mars 2024.

Föreningen har ett garage med 17 garageplatser för bil med kö samt 8 mc-platser. Nya avtal med villkorsändringar har skickats ut under 2024 som innehöll en höjning med 25 % på garageavgiften.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Obligatorisk ventilationskontroll - OVK
2023	Ny entré Storgatan 20. Nytt passersystem med inbrotts- och brandlarm kopplat till larmcentral. Fasadputs nedre del av Storgatan 20-Grevgatan 29A.
2022	Renovering av bjälklag samt byte av tätskikt, ytskikt, brunnar, belysning på både innergården och nedre gården. Åtta nya bostadsrätter byggdes i tidigare befintliga utrymmen i gårdshuset och i förskolan om 531 kvm. Nytt tak, isolering och fasadputs på mindre gårdshuset och nedre gården. Gemensamhetsutrymmen och nybyggnation av soprum, cykelrum, förråd samt en föreningslokal. Ny port mot grannföreningen, ny entré på Grevgatan 29 och ny garageport och sidodörr.
2021	Renovering av fönster i Storgatan 20 och 20A mot Storgatan/Grevgatan. Renovering och byte av stammar för avlopp och vatten.
2020	Garage och källare totalrenoveras. Renovering av bjälklag med nytt tätskikt i garaget. Ny el, belysning och troax-förråd i källare och garage. UC renoveras och en ny grundvattenpump installeras. 17 st laddboxar installeras i garaget. Ny fettavskiljare till restaurangen. Montering av taksäkerhet med snörasskydd, vajer på gångbryggor samt räcken.
2018	Ventilationsfläktar på tak byts delvis ut.
2017	Takterasserna renoveras med nya tätskikt.
2016	Trapphus och entréer renoverades, säkerhetsdörrar installerades. Nybyggnation av balkonger mot gården.
2015	Fasadrenovering Storgatan 18 och renovering av fönster mot gården.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Optimering och injustering av värmesystemet. Färdigställande av innergården.
från 2027	Utreda kommande fasadrenoveringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	229	231	252	220	445
Skuldsättning, kr/kvm	7 822	7 351	8 998	9 044	9 151
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 074	8 527	0	0	0
Räntekänslighet, %	23	26	35	38	38
Energikostnad, kr/kvm	229	224	252	206	206
Årsavgifter, kr/kvm	387	327	333	333	333
Årsavgifter/totala intäkter, %	27	25	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 228	860	964	841	1 022
Nettoomsättning, tkr	4 285	4 005	3 551	3 221	3 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-850	-497	190	346	1 019
Soliditet, %	57	63	15	14	23

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på fastigheten.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 229 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 315 516	0	0	3 315 516
Upplåtelseavgifter, kr	40 590 483	0	0	40 590 483
Underhållsfond, kr	3 498 071	0	75 184	3 573 255
S:a bundet eget kapital, kr	47 404 070	0	75 184	47 479 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 201 182	-496 888	-75 184	-4 773 254
Årets resultat, kr	-496 888	496 888	-850 378	-850 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 698 070	0	-925 562	-5 623 632
S:a eget kapital, kr	42 706 000	0	-850 378	41 855 622

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 283 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 816 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 698 070
Årets resultat, kr	-850 378
Reservation till underhållsfond, kr	-283 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 816
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 623 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-5 623 632
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 284 695	4 005 095
Övriga rörelseintäkter	Not 3	404 477	265 668
Summa Rörelseintäkter		4 689 172	4 270 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 255 659	-1 513 972
Övriga externa kostnader	Not 5	-421 494	-935 345
Personalkostnader	Not 6	-149 659	-135 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 518 569	-1 276 927
Summa Rörelsekostnader		-4 345 380	-3 862 244
Rörelseresultat		343 792	408 520
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	4 009	18 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 198 179	-923 996
Summa Finansiella poster		-1 194 170	-905 408
Resultat efter finansiella poster		-850 378	-496 888
Resultat före skatt		-850 378	-496 888
Årets resultat		-850 378	-496 888

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	71 051 001	71 169 570
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		71 051 001	71 169 570
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		71 051 501	71 170 070

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 847	78 602
Aktuell skattefordran		55 677	57 153
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 713 918	1 380 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	174 500	136 702
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 954 942	1 653 407
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	432 452	34 002
<i>Summa Kassa och bank</i>		432 452	34 002
Summa Omsättningstillgångar		2 387 394	1 687 409
Summa Tillgångar		73 438 895	72 857 479

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	43 905 999	43 905 999
Fond för yttre underhåll	3 573 255	3 498 071
Summa Bundet eget kapital	47 479 254	47 404 070
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-4 773 254	-4 201 182
Årets resultat	-850 378	-496 888
Summa Ansamlad förlust	-5 623 632	-4 698 070
Summa Eget kapital	41 855 621	42 706 000

Skulder

Avsättningar		
Övriga avsättningar	65 902	54 922
Summa Avsättningar	65 902	54 922
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 149 341 060	0
Summa Långfristiga skulder	9 341 060	0
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1520 539 854	28 080 914
Leverantörsskulder	126 588	279 591
Övriga kortfristiga skulder	Not 16870 891	977 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17638 979	758 909
Summa Kortfristiga skulder	22 176 312	30 096 557
Summa Skulder	31 583 274	30 151 479
Summa Eget kapital och skulder	73 438 895	72 857 479



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 343 792 408 520

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 518 569 1 276 927

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 518 569 1 276 927

Erhållen ränta

4 009 18 588

Erlagd ränta

-1 320 371 -891 597

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

545 999 812 438

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Inbetalt balkongfond 10 980 10 980

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 31 628 -196 115

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -256 994 -32 575 249

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-214 386 -32 760 384

Kassaflöde från den löpande verksamheten

331 613 -31 947 946

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 400 000 -5 252 150

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 400 000 -5 252 150

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 37 864 999

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 1 800 000 -4 000 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 800 000 33 864 999

Årets kassaflöde

731 613 -3 335 098

Likvida medel vid årets början

1 336 162 1 547 239

Likvida medel vid årets slut

2 067 775 1 336 162

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 274 338	1 076 902
	Hyror lokaler	2 251 548	2 120 291
	Hyror garage och parkeringsplatser	485 775	434 400
	Hyror förbrukningsbaserad	171 774	220 244
	Hyror övrigt	500	0
	Övriga primära intäkter	176 154	182 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 360 089	4 034 095
	Hysesbortfall	-75 394	-29 000
	<i>Summa</i>	-75 394	-29 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 284 695	4 005 095

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	264 165	0
	Övriga sekundära intäkter	140 312	265 668
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	404 477	265 668
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-286 785	-183 185
	Snö och halk-bekämpning	-2 338	-21 820
	Reparationer	-214 012	-286 622
	Planerat underhåll	-207 816	-368 267
	Försäkringsskador	0	-5 242
	El	-151 256	-210 442
	Uppvärmning	-613 615	-561 015
	Vatten	-110 994	-82 953
	Sophämtning	-61 025	-49 287
	Fastighetsförsäkring	-126 434	-119 162
	Kabel-TV och bredband	-51 937	-46 910
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-277 733	569 251
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 674	-101 294
	Övriga driftkostnader	-38 041	-47 023
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 255 659	-1 513 972
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 379	-69 266
	Administrationskostnader	-327 275	-801 740
	Extern revision	-26 875	-23 750
	Medlemsavgifter	-12 080	-11 080
	Föreningsverksamhet	0	-6 877
	Övriga förvaltningskostnader	-38 884	-22 632
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-421 494	-935 345
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-117 523	-102 085
	Sociala avgifter	-29 136	-30 914
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-149 659	-135 999

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	521	1 267
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 488	17 321
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 009	18 588
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 197 988	-922 418
	Övriga räntekostnader	-191	-1 578
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 198 179	-923 996
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	77 175 931	45 504 226
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 187 000	3 187 000
	Årets investeringar	1 400 000	31 671 705
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 762 931	80 362 931
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 193 361	-7 916 434
	Årets avskrivningar	-1 518 569	-1 276 927
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 711 931	-9 193 361
	<i>Utgående redovisat värde</i>	71 051 001	71 169 570
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	119 000 000	119 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	9 600 000	9 600 000
	<i>Summa</i>	208 200 000	208 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	44 000 000	44 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	44 000 000	44 000 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 635 323

1 302 160

Övriga fordringar

78 595

78 790

Summa Övriga fordringar

1 713 918

1 380 950

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 500

136 702

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

174 500

136 702

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken

412 952

14 502

Handelsbanken

19 500

19 500

Summa Kassa och bank

432 452

34 002

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,01%	2025-09-30	1 800 000	0
Stadshypotek AB	3,21%	2025-09-01	2 454 288	0
Stadshypotek AB	3,84%	2026-03-01	9 341 060	0
SEB	2,61%	2025-10-28	16 285 566	0
			29 880 914	0

Långfristig del

9 341 060

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 539 854

Kortfristig del

20 539 854

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,07%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,01%	2025-09-30	1 800 000	0
Stadshypotek AB	3,21%	2025-09-01	2 454 288	0
Stadshypotek AB	3,84%	2026-03-01	9 341 060	0
SEB	2,61%	2025-10-28	16 285 566	0
			29 880 914	0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

20 539 854

Kortfristig del

20 539 854

Not 16 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Depositioner	206 370	206 370
Momsskuld	52 014	125 290
Källskatt	17 625	0
Inre fond	330 111	330 111
Övriga kortfristiga skulder	264 770	315 372
<i>Summa Övriga skulder</i>	870 891	977 143

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	494 549	500 117
Upplupna räntekostnader	2 963	125 155
Övriga upplupna kostnader	141 467	133 637
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	638 979	758 909

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm, org.nr. 716416-5354

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Karin Linn Sundberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA BRUNNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 09:17:54



SUNE HOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 10:09:54



ULRIKA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:41:59



JAN FRYDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 11:15:52



DANIEL COSTANTINI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 13:37:18



ANNA KARIN LINN SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:30:17



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:38:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Valfisken Mindre i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA KARIN LINN SUNDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:31:39



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 11:37:35



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.