



ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VALFISKEN 8
(769602-7254)

RÄKENSKAPSÅRET
2020

Styrelsen för BRF VALFISKEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Valfisken 8 bildades 1997 och övertog 1998 förvaltningen av fastigheten Valfisken 8, Skeppargatan 28, Stockholm. Ekonomisk plan för ombildningen har registrerats hos Patent- och registreringsverket 1998. Organisationsnummer är 769602-7254. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Styrelse

Styrelsen har till och med den ordinarie föreningsstämman 2020-05-27 haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Margareta Helander (ordförande), Philip Wahlund, Gustaf Danielsson, Eva Stoppel, Elena Velaquez de Castro, Suppleant: Dian Zhang.

Styrelsen efter föreningsstämman haft följande sammansättning. Ordinarie ledamöter: Margareta Helander (ordförande), Philip Wahlund, Gustaf Danielson, Eva Stoppel, Elena Veláquez de Castro, Suppleant: Dian Zhang.

Under 2020 har styrelsen haft åtta protokollförda möten. Arvode om 1 ppb. har utgått till styrelsen.

Valberedning och revisorer

Till valberedning valdes Ludvig Michaelsson och Bo Wigstrand. Mandaten gäller ett år.

Revisor för 2020 har varit Claes Vikbladh och revisorssuppleant Johannes Wedin. Arvode har utgått med 1/4 ppb. till revisorn.

Förvaltning

AB Rådstornet har anlåtats för att sköta teknisk och ekonomisk förvaltning. Det innefattar fastighetsskötsel och avgiftsaviseringar. Städbolag har varit AB Cardinalis. Jouravtal finns med Dygnet Runt Jour AB. Hisskötselavtal finns med Trygga Hiss AB. I övrigt har föreningen inte haft några anställda.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår avtal om skadedjurssanering samt ansvarsförsäkring för styrelsen.





Lägenhetsbestånd

Föreningen omfattar 25 bostadsrätter om sammanlagt ca 962 kvm. Under 2020 har tre överlåtelse skett (uppgift om överlåtelsepris lämnas av styrelsen endast till föreningens medlemmar). Vidare finns två hyreslägenheter på tillsammans ca 79 kvm. Dessa kan ses som en möjlig framtida tillgång för föreningen, eftersom de kan säljas när hyresförhållandet upphör.

Fastigheten innehåller också två lokaler. En lokal i källarplanet på ca 370 kvm är uthyrd till Klinggruppen AB som bedriver gymverksamhet. En lokal i gatuplanet på ca 62 kvm är uthyrd till en inredningsbutik.

TV och Internet

SVT 1 och 2, TV 4 och ytterligare några kanaler erhålls gratis. Mot avgift kan ytterligare tjänster beställas. Avtal om kabel-TV och bredband finns med ComHem och Telia Fiber. För Telia krävs en extra digitalbox som delats ut till samtliga lägenhetsinnehavare. Digitalboxen ska överlämnas till ny medlem vid en överlåtelse. Lägenhetsinnehavare som saknar digitalbox kan mot avgift beställa en ny via styrelsen.

Tidigare underhållsåtgärder

Följande större underhållsåtgärder har genomförts i fastigheten under perioden 1990-2020.

1990: Sopkarusell och nytt soprum i gatuplan.

1991: Installation av kabel-tv.

1992: Nytt plåttak.

1993: Nya termostatreglage på radiatorer och tillhörande reglerutrustning i värmecentral.

1994-1995: Byte av huvuddelen av stamrör i källarplan.

1997: Nytt torkaggregat i torkrum.

1998: Inköp av två nya tvättmaskiner och renovering av tvättstuga.

1999: Renovering av hissens interiör. Nytt brandlarm för vindsvåningen.

2000: Putsrenovering av gatufasaden. Ommålning av fönster, balkongdörrar och balkongräcken på både gatu- och gårdsfasad.

2001: Nya brevinkast till lägenhetsdörrarna. Inköp av en torktumlare till tvättstugan.

2002: Ommålning av trapphus, lägenhetsdörrar, entré och tvättstuga. Ny armatur i trapphus.

2004: Inköp av torkskåp till tvättstugan.

2006: Putsrenovering av gårdsfasaden.

2007: Nya aluminiumkarmar till yttre fönster samt utsidor av balkongdörrar.

2008: Reparation av gårdsbjälklag och tak till källarlokalen. Iordningställande av innergård.

2010: Ventilationssystem i uthyrd källarlokal.

2011: Installation av elslingor i hängrännor och stuprör.

2014: Stambyte med badrumsrenoveringar och el påbörjas.

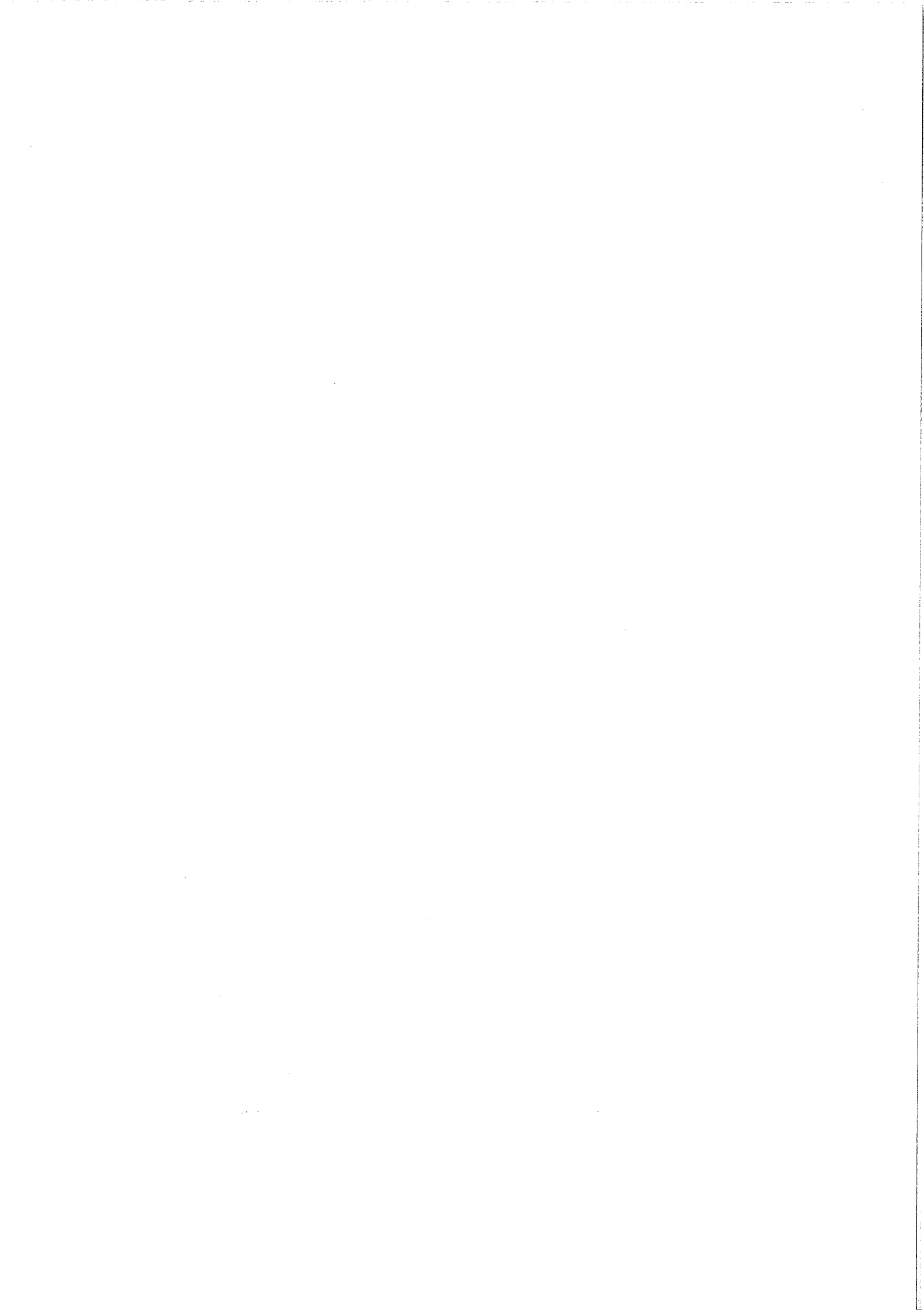
2015: Stambyte med badrumsrenoveringar och el avslutas.

2017: Inköp tvättmaskin.

2019: Balkongrenovering, nya balkongräcken.

2020: Fasadputs på utsatta ställen.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



Planerade underhållsåtgärder

Under 2020 och 2021 har det planeras tre större, nödvändiga, investeringar nämligen: Fasaden mot gatan, renovering av hiss med utbyte av hisskorg och iordningställande av soprummet för hushållssopor.

På grund av rådande pandemi har inga av ovanstående investeringar genomförts. Föreningen avvaktar resultatet av vaccinationsinsatser som kommer att genomföras under 2021.

Finansieringarna föranleder ingen höjd avgift. Efter de tre underhållsåtgärderna räknar föreningen med ett positivt resultat då inga ytterligare stora åtgärder planerats de närmaste åren.

Ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 480	1 269	1 220	1 239	1 230
Resultat efter finansiella poster	143	-717	266	232	152
Resultat efter avskrivningar	236	-611	344	299	222
Balansomslutning	17 376	18 160	17 950	17 784	17 577

Förändring av eget kapital (Tkr)

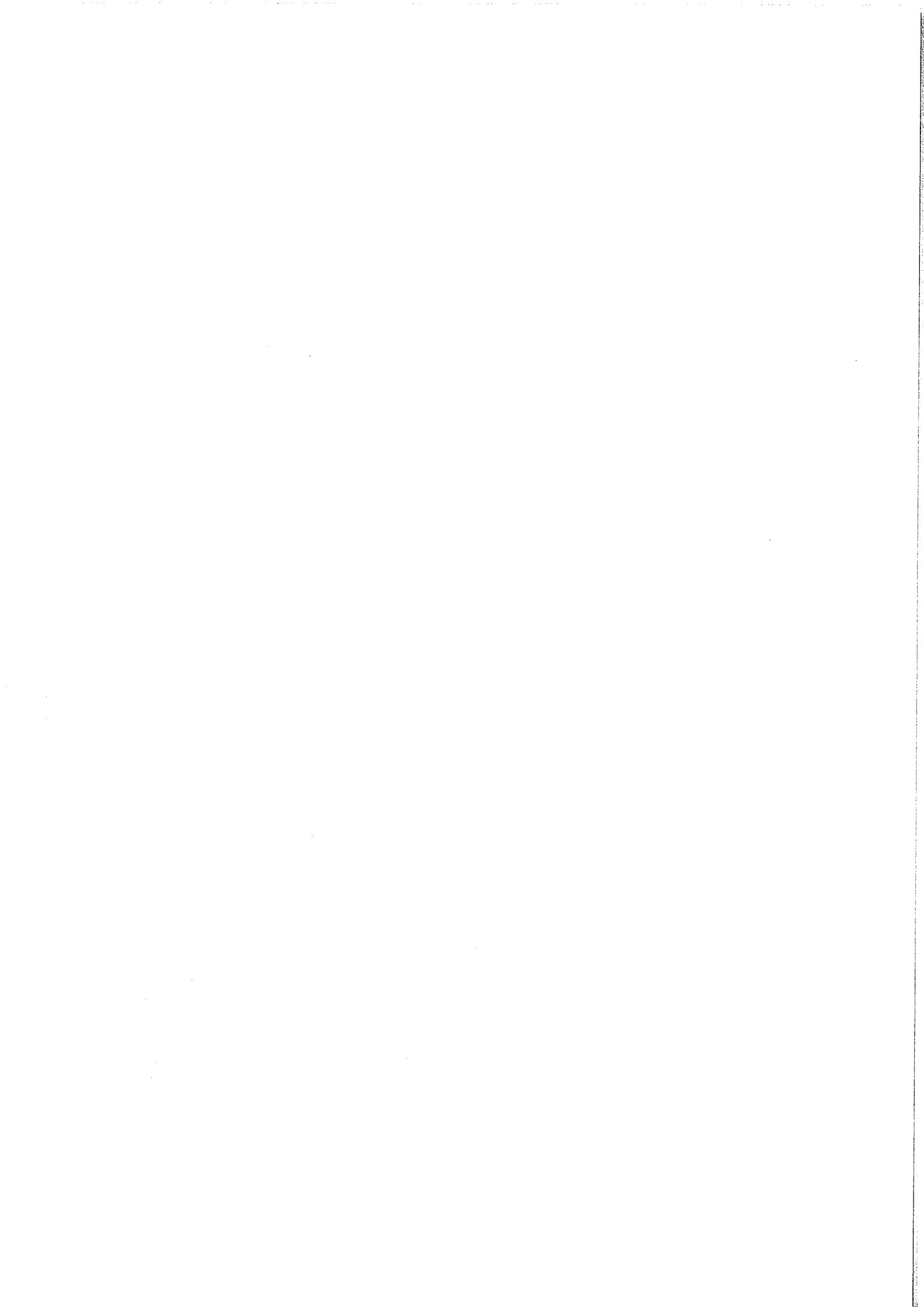
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 379	6 185	478	-9 984	-717	6 340
Avsättning yttre fond			125	-125		0
Disposition av föregående års resultat:				-717	717	0
Årets resultat					143	143
Belopp vid årets utgång	10 379	6 185	603	-10 826	143	6 484

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 826 553
årets vinst	143 260
	-10 683 293
behandlas så att i ny räkning överföres	-10 683 293
	-10 683 293

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



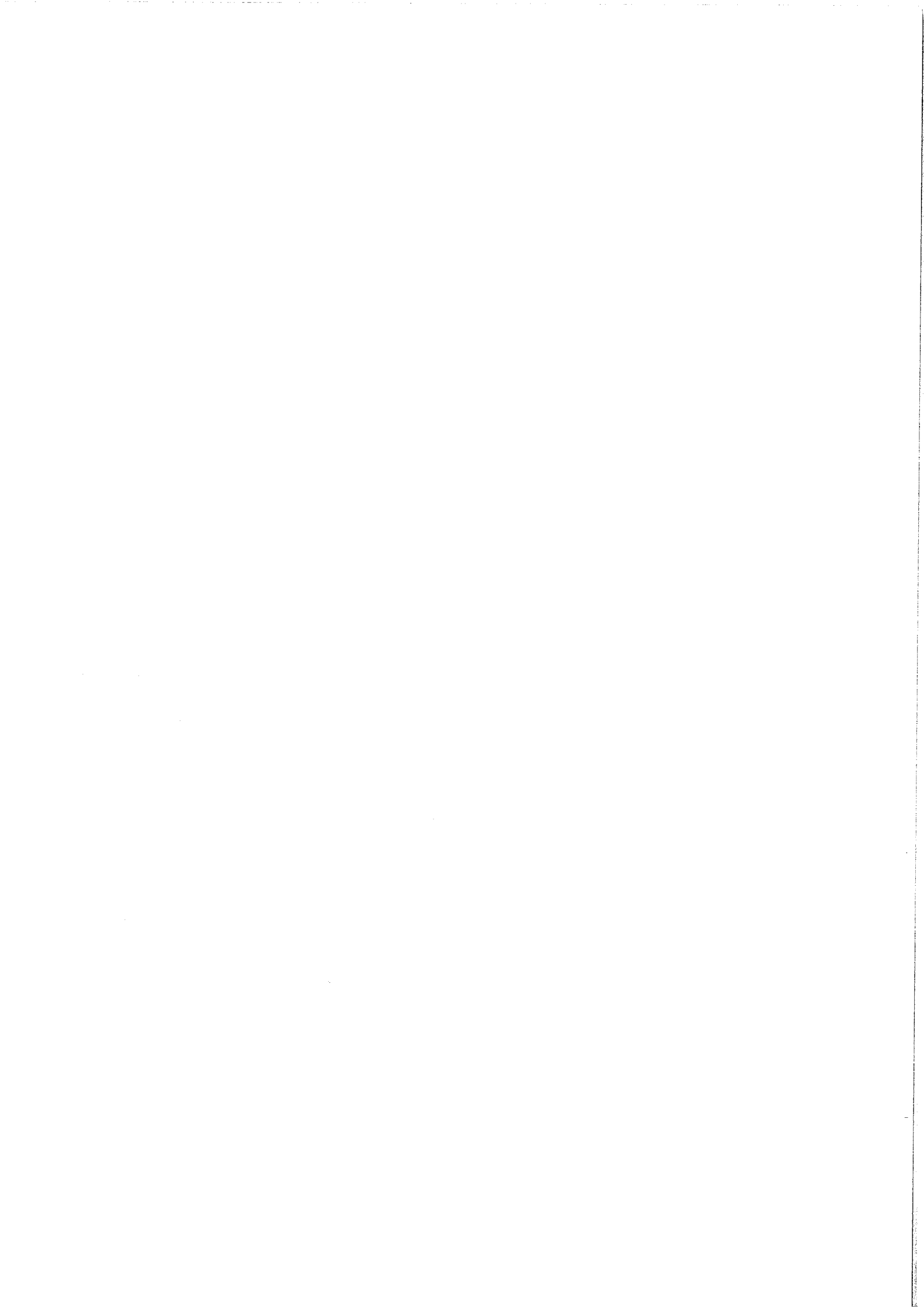
Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 480 084	1 269 185
Summa rörelseintäkter		1 480 084	1 269 185
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 032 564	-1 695 042
Övriga externa kostnader		-25 708	-25 590
Personalkostnader och arvoden	4	-85 617	-59 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100 292	-100 292
Summa rörelsekostnader		-1 244 181	-1 880 174
Rörelseresultat		235 903	-610 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 200	22 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 843	-128 443
Summa finansiella poster		-92 643	-106 243
Resultat efter finansiella poster		143 260	-717 232
Resultat före skatt		143 260	-717 232
Årets resultat		143 260	-717 232





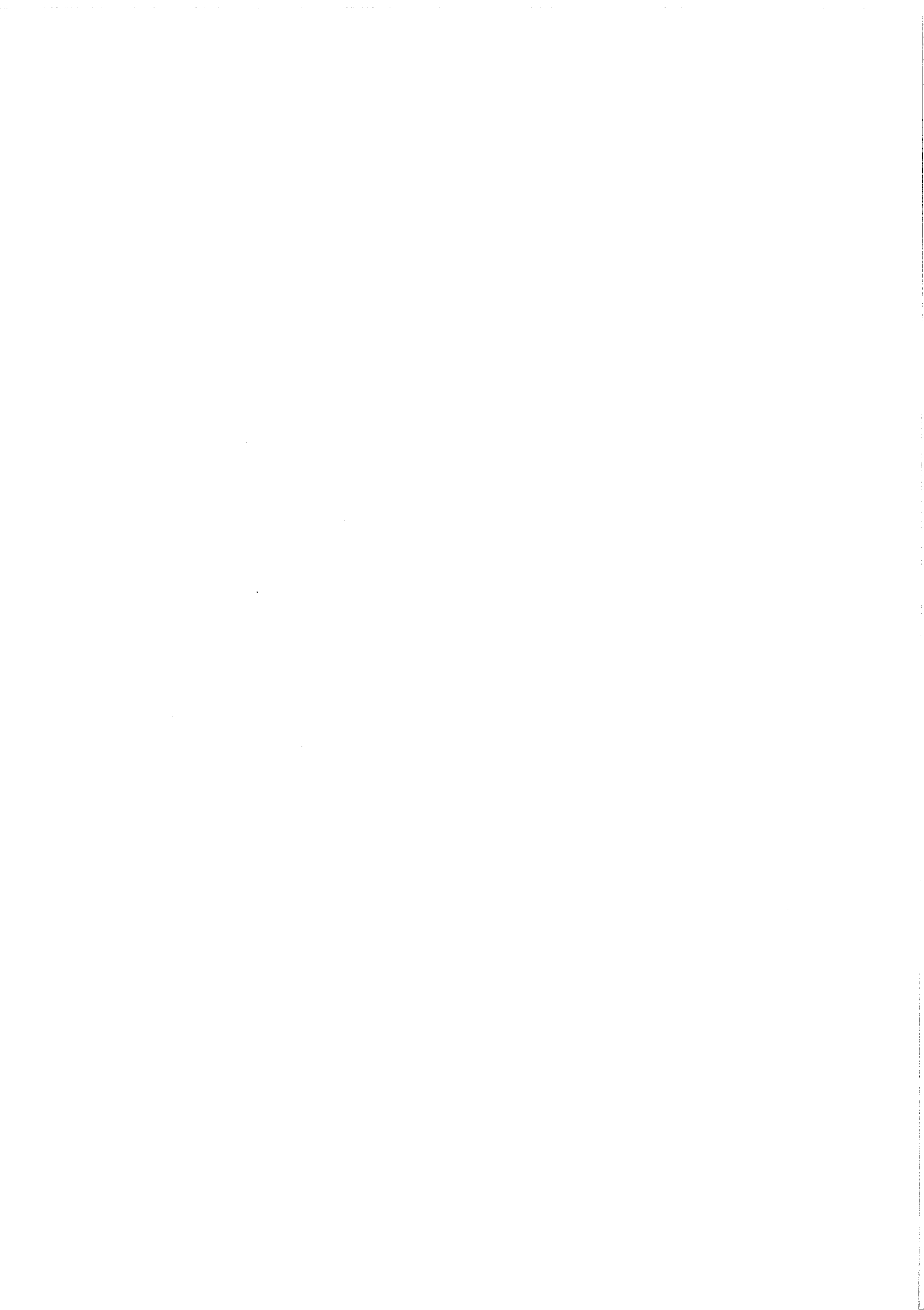
Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 581 261	14 645 581
Fastighetsförbättringar	6	2 169 766	2 205 738
Summa materiella anläggningstillgångar		16 751 027	16 851 319
Summa anläggningstillgångar		16 751 027	16 851 319
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		473	0
Övriga fordringar		13	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	143 950	53 292
Summa kortfristiga fordringar		144 436	53 292
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		480 464	1 255 597
Summa kassa och bank		480 464	1 255 597
Summa omsättningstillgångar		624 900	1 308 889
SUMMA TILLGÅNGAR		17 375 927	18 160 208





Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		16 564 004	16 564 004
Fond för yttre underhåll		602 952	478 002
Summa bundet eget kapital		17 166 956	17 042 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 826 553	-9 984 371
Årets resultat		143 260	-717 232
Summa fritt eget kapital		-10 683 293	-10 701 603
Summa eget kapital		6 483 663	6 340 403
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 545 125	10 545 125
Summa långfristiga skulder		10 545 125	10 545 125
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		118 231	1 077 444
Skatteskulder		9 570	6 935
Övriga skulder		64 507	35 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	154 831	154 610
Summa kortfristiga skulder		347 139	1 274 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 375 927	18 160 208





Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättningar till och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker i enlighet med föreningsstämmans beslut om vinstdisposition.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker fr.o.m 2014 linjärt med 1% årligen, på anskaffningsvärdet. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Fr.o.m 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, from år 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	652 500	652 500
Hyror bostäder	117 912	113 829
Hyror lokaler	631 448	478 440
Övriga intäkter	78 224	24 416
	1 480 084	1 269 185



Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2020	2019
Vatten och avlopp	-47 121	-40 906
Fjärrvärme	-183 886	-194 253
El	-20 215	-23 926
Fastighetsskötsel och städning	-53 312	-48 090
Städning	-44 237	-38 415
Sophämtning	-48 335	-50 165
Förvaltningsarvode	-107 145	-106 503
Övriga arvoden	-42 678	-24 026
Försäkring	-14 244	-13 877
Övriga kostnader	-19 751	-12 250
Utvändiga arbeten	-249 550	-993 809
Invändiga arbeten	-35 293	-25 811
Lägenhetsarbeten	-9 113	-12 734
Arbeten momsad lokal	-20 337	-8 558
Sotning	-53 082	-7 589
Fastighetsskatt	-71 083	-69 679
Serviceavtal	-13 182	-24 451
	-1 032 564	-1 695 042

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Arvoden och sociala avgifter har under året uppgått till 85 617 kr.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 387 950	15 387 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 387 950	15 387 950
Ingående avskrivningar	-742 369	-678 049
Årets avskrivningar	-64 320	-64 320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-806 689	-742 369
Utgående redovisat värde	14 581 261	14 645 581
Taxeringsvärden byggnader	13 642 000	13 642 000
Taxeringsvärden mark	28 008 000	28 008 000
	41 650 000	41 650 000
Bokfört värde byggnader	5 625 384	5 689 704
Bokfört värde mark	8 955 877	8 955 877
	14 581 261	14 645 581

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled '11' and several illegible signatures.



Not 6 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 597 179	3 597 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 597 179	3 597 179
Ingående avskrivningar	-1 391 441	-1 355 469
Årets avskrivningar	-35 972	-35 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 427 413	-1 391 441
Utgående redovisat värde	2 169 766	2 205 738

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Brandkontoret, försäkring	14 686	14 244
Rådstornet, förvaltning	38 132	37 751
ComHem, kabel-tv	1 265	1 297
Brandkontoret utdelning	25 200	0
	79 283	53 292

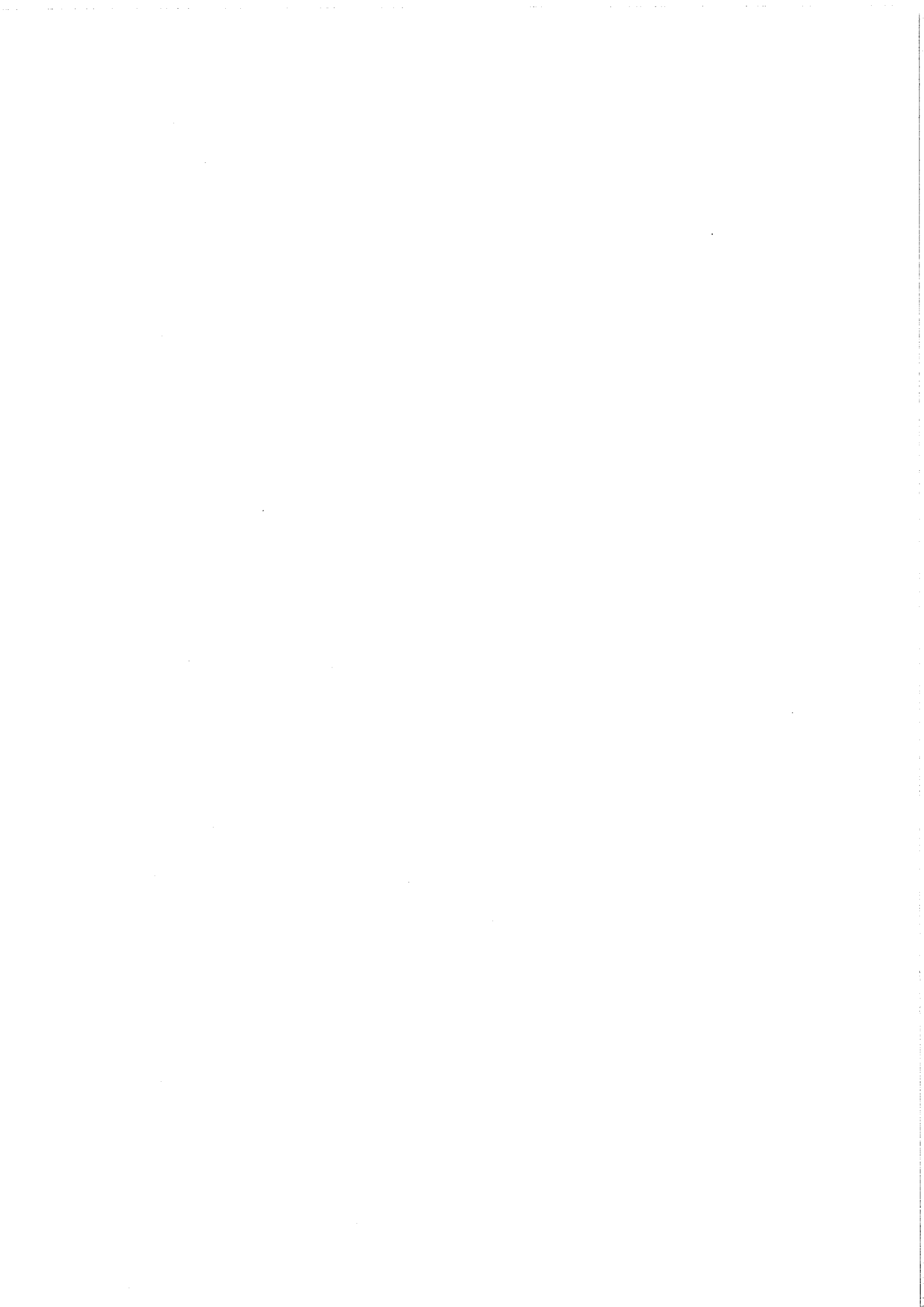
Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 3979 82 38583	3 162 000	3 162 000
Nordea 3978 88 64953	3 002 000	3 002 000
Nordea 3978 89 69798	4 381 125	4 381 125
	10 545 125	10 545 125

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	29 415	32 064
Upplupen kostnad fjärrvärme	24 503	25 033
Upplupna räntekostnader	19 487	19 933
Upplupen kostnad konsulttjänster	5 000	4 000
Upplupna styrelsearvoden	62 556	61 110
Upplupen kostnad vatten och avfall	13 870	12 470
	154 831	154 610

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.




Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 292 625	11 292 625
Andra ställda säkerheter	0	0
	11 292 625	11 292 625

Inga ansvarsförbindelser finns.

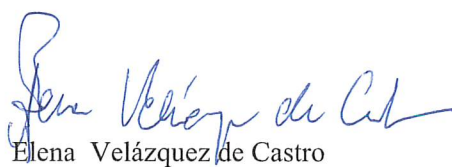
Stockholm 29/3-2021


Margareta Helander
Ordförande


Philip Wahlund


Eva Stoppel

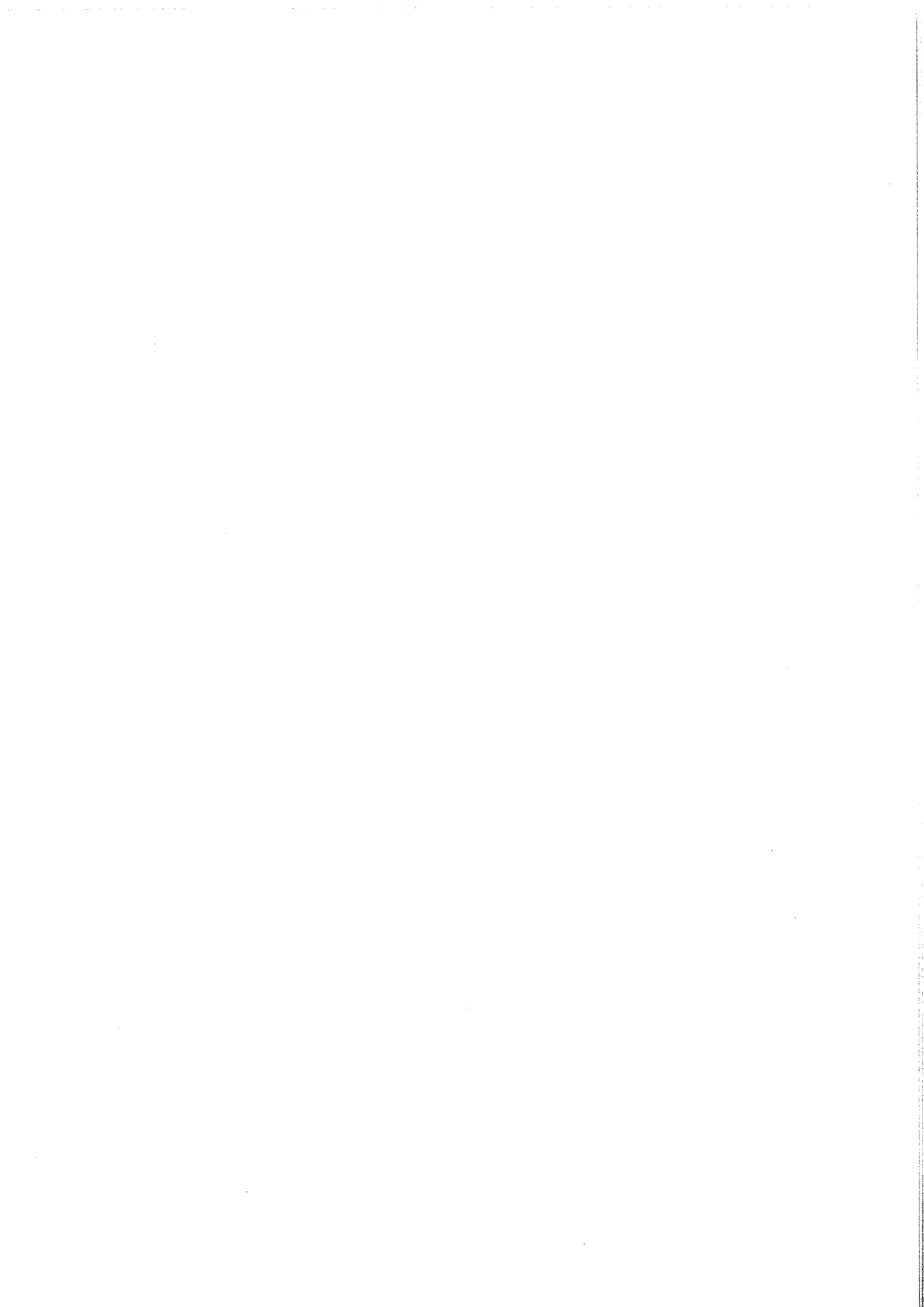

Gustaf Danielsson


Elena Velázquez de Castro

Min revisionsberättelse har lämnats

29/3 2021


Claës Vikbladh



REVISIONSBERÄTTELSE 2020 FÖR BRF VALFISKEN 8

Organisationsnummer 769602 – 7254

Rapport om förvaltningen och årsredovisningen.

Jag har granskat bokföringen, årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valfisken 8.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar för förvaltningen och 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 de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar är att uttala mig om förvaltningen och årsredovisningen på grundval av revisionen. Denna har utförts enligt god revisionssed i Sverige. Den är planerad och utförd för att revisionen ska uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

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.

Revisionen har innefattat granskning om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningsrätts- eller årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

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. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen samt behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker därför att föreningens föreningsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-03-29



Claës Vikbladh

