BRF VALFISKEN

I ESKILSTUNA

ÅRSREDOVISNING 2025









Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Valfisken med säte i Eskilstuna org.nr. 769605-2245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valfisken 5	2000-01-03	1893
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m^2
2	lokaler (hyresrätt)	88
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 766
20	P-platser	0
Totalt 42 objekt		**1 854**

Föreningens lägenheter fördelas på:
7 st 2 rok
1 st 2.5 rok
12 st 3 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Sofie Wågström	Ordförande	
Elisabeth Isaksson	Ledamot	
Bo Fridh	Ledamot	
Kai Lidström	Ledamot	
Annika Fhürong Boberg	Ledamot	2025-08-01
Nina Trang	Ledamot	

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Ann-Sofie Wågström, Bo Fridh, Elisabeth Isaksson och Nina Trang.

Revisorer har varit: Torbjörn Holm med Gert Gustavsson som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Anders Boberg (sammankallande) och Monica Masser, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +13% per 2026-01-01 är registrerad.

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 fastighetsbesiktning utfördes 2025-09-24.

Årets utförda underhåll

- Trafikverket tömmer sin hyreslokal men säger inte upp avtalet.
- Bostadsföreningen har i samband med det dragit in ny el i lokalen.
- Ett lån hos Stadshypotek har lagts om med fast ränta i två år from 2025-12-02.
- Komponentavskrivning enligt K3 införs per 2026-01-01.
- Nytt elavtal tecknas med fast pris under tre år per 2025-11-01.
- Byte av FTX aggregat med installering och montering utfört av Assemblin.
- I samband med OVK byte av filter och rengöring i lägenhetsaggregaten.
- Utbyte av två spiskåpor.
- Serviceavtalet med Bravida sägs upp och avslutas from 2025-05-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Elstamsbyte, allt nytt
2007	Rörstambyte, allt nytt
2007	Omputsning av fasader
2007	Hissar, allt nytt
2007	Nya balkonger
2007	Gårdsbjälklag, nytt
2007	Taken omlagda, allt nytt
2022	Renovering av samtliga hissar

Förvaltning
Eskilstuna Energi & Miljö AB - El/Vatten/Fjärrvärme/Avfall/Stadsnät
Bild At Se AB - TV
Kone Hissar - Hisservice
Motum Mitt AB - Abonnemangskostnad GSM i hissarna
Ditt Brandskydd i Mälardalen AB - Brandsläckare
Bergslagens Mattleasing - Mattor
HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Bravida Sverige AB - Service fastigheter
Stobo - Trappstädning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
Inga större åtgärder är planerade.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	113	111	166	79	133
Skuldsättning, kr/kvm	8 633	8 687	8 849	8 977	9 112
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 063	9 120	9 290	9 424	9 566
Räntekänslighet, %	13	14	15	15	16
Energikostnad, kr/kvm	219	198	180	165	170
Årsavgifter, kr/kvm	696	663	608	608	608
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	87	86	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	768	729	675	631	630
Nettoomsättning, tkr	1 417	1 351	1 247	1 170	1 169
Resultat efter finansiella poster, tkr	-454	-79	-72	-136	-37
Soliditet, %	59	60	59	59	59

* För definition och förklaring av nyckeltalen, se not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader samt byte av FTX aggregat med installering och montering.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 113 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 13 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	22 987 200	0	0	22 987 200
Upplåtelseavgifter, kr	484 800	0	0	484 800
Underhållsfond, kr	944 037	0	-256 853	687 184
S:a bundet eget kapital, kr	**24 416 037**	**0**	**-256 853**	**24 159 184**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 316	-77 991	256 853	176 546
Årets resultat, kr	-77 991	77 991	-454 141	-454 141
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-80 307**	**0**	**-197 288**	**-277 595**
S:a eget kapital, kr	**24 335 730**	**0**	**-454 141**	**23 881 589**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 380 853 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	-80 307
Årets resultat, kr	-454 141
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	380 853
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-277 595**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-277 595**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 416 511	1 351 036
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 250	0
Summa Rörelseintäkter		**1 423 761**	**1 351 036**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 136 737	-759 969
Övriga externa kostnader	Not 5	-10 410	-23 656
Personalkostnader		-551	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa Rörelsekostnader		**-1 431 088**	**-1 067 014**
Rörelseresultat		**-7 326**	**284 023**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 519	6 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 334	-368 328
Summa Finansiella poster		**-446 815**	**-362 014**
Resultat efter finansiella poster		**-454 141**	**-77 991**
Resultat före skatt		**-454 141**	**-77 991**
Årets resultat		**-454 141**	**-77 991**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	39 655 991	39 939 380
Summa Materiella anläggningstillgångar		**39 655 991**	**39 939 380**
Summa Anläggningstillgångar		**39 655 991**	**39 939 380**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	550 531	385 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 885	26 956
Summa Kortfristiga fordringar		**577 417**	**412 442**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 8	0	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**400 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	2 141	2 141
Summa Kassa och bank		**2 141**	**2 141**
Summa Omsättningstillgångar		**579 558**	**814 583**
Summa Tillgångar		**40 235 549**	**40 753 963**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll		687 184	944 037
Summa Bundet eget kapital		**24 159 184**	**24 416 037**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		176 546	-2 316
Årets resultat		-454 141	-77 991
Summa Ansamlad förlust		**-277 595**	**-80 307**
Summa Eget kapital		**23 881 589**	**24 335 730**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	11 205 500	9 510 000
Summa Långfristiga skulder		**11 205 500**	**9 510 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 800 000	6 595 500
Leverantörsskulder		72 185	59 628
Skatteskulder		1 194	5 859
Övriga kortfristiga skulder		0	2 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	275 081	244 469
Summa Kortfristiga skulder		**5 148 460**	**6 908 233**
Summa Skulder		**16 353 960**	**16 418 233**
Summa Eget kapital och skulder		**40 235 549**	**40 753 963**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 326	284 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	283 389	283 389
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**283 389**	**283 389**
Erhållen ränta	3 519	6 314
Erlagd ränta	-440 946	-336 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-161 364**	**236 920**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	24	-416
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 339	-51 767
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**26 363**	**-52 183**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-135 001**	**184 737**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-100 000**	**-300 000**
Årets kassaflöde	**-235 001**	**-115 263**
Likvida medel vid årets början	**787 286**	**902 549**
Likvida medel vid årets slut	**552 286**	**787 286**

Dokument-ID 09222115557570516116 Signerat AW, EI, NT, BF, KL, AFB, TH

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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 möte 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**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 228 980	1 170 456
	Hyror lokaler	107 374	103 042
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 000	72 300
	Övriga primära intäkter	8 457	5 538
	Summa Bruttoomsättning	**1 416 811**	**1 351 336**
	Hyresbortfall	-300	-300
	Summa	**-300**	**-300**
	Summa Nettoomsättning	**1 416 511**	**1 351 036**

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga rörelseintäkter, återbäring LF	7 250	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**7 250**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-114 307	-107 936
	Snö och halk-bekämpning	-3 349	-5 659
	Reparationer	-53 975	-95 153
	Planerat underhåll	-380 853	0
	El	-44 112	-40 379
	Uppvärmning	-300 659	-267 988
	Vatten	-62 053	-58 222
	Sophämtning	-31 862	-33 385
	Fastighetsförsäkring	-40 512	-37 889
	Kabel-TV och bredband	-39 411	-38 903
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-65 645	-74 455
	Summa Driftskostnader	**-1 136 737**	**-759 969**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-598	-889
	Administrationskostnader	-7 273	-16 725
	Föreningsverksamhet	-1 640	-6 042
	Övriga förvaltningskostnader	-900	0
	Summa Övriga externa kostnader	**-10 410**	**-23 656**

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 153 045	33 153 045
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 037 000	11 037 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**44 190 045**	**44 190 045**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 250 665	-3 967 276
	Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 534 054**	**-4 250 665**
	Utgående redovisat värde	**39 655 991**	**39 939 380**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	561 000	531 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 970 000	3 240 000
Summa	**39 731 000**	**41 171 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	23 616 658	23 616 658
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**23 616 658**	**23 616 658**

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	550 144	385 145
	Skattekontot	387	341
	Summa Övriga fordringar	**550 531**	**385 486**

Not 8	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	400 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**400 000**

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto Sparbanken Mälardalen	2 141	2 141
	Summa Kassa och bank	**2 141**	**2 141**

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,89%	2027-12-01	6 395 500	0
Stadshypotek	3,97%	2026-06-01	4 800 000	200 000
Stadshypotek	3,84%	2027-06-01	4 810 000	0
			16 005 500	**200 000**

Långfristig del	11 205 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 800 000
Kortfristig del	4 800 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	200 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	2,89%	2027-12-01	6 395 500	0
Stadshypotek	3,97%	2026-06-01	4 800 000	200 000
Stadshypotek	3,84%	2027-06-01	4 810 000	0
			16 005 500	**200 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	4 800 000
Kortfristig del	4 800 000

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	180 863	162 795
	Upplupna räntekostnader	46 161	36 773
	Övriga upplupna kostnader	48 057	44 901
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**275 081**	**244 469**

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-20.

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 Brf Valfisken i Eskilstuna org.nr. 769606-2245

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken i Eskilstuna för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt 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.

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

Uttalanden

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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valfisken i Eskilstuna för år 2025.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Eskilstuna den / 2026

……...

Torbjörn Holm, av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Valfisken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557570516116***

Ann-Sofie Wågström
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 11:33:15

Elisabeth Isaksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-21 kl. 14:22:33

Nina Trang
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 16:26:01

Bo Fridh
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 09:02:55

Kai Lidström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 13:31:49

Annika Fhürong Boberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-02-22 kl. 21:56:42

Torbjörn Holm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:17:31

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Valfisken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557570671199***

Torbjörn Holm
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 12:16:03

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.