



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Valfisken

769605-2245

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Brf Valfisken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens egendom omfattar fastigheten Valfisken 5 i Eskilstuna kommun med adress Järnvägsplan 2. En del av fastigheten byggdes 1879 och färdigställdes 1890. Den genomgick en totalombyggnad 2007 från kontor till bostäder och innehåller 20 bostäder på 1 766 m², 2 lokaler på 88 m² och 1 bilparkeringsplats på fastigheten samt 19 p-platser på grannfastigheten, som föreningen förfogar över med servitut.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-21.

Lägenhetsfördelning:

8 st. 2 rum och kök
12 st. 3 rum och kök

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse-ansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Tele 2 Datahall 15 m²
Trafikverket Växelrum 73 m²

Byggnadernas tekniska status:

Taken omlagda, allt nytt	2007	Omputsning av fasader
		2007
Gårdsbjälklag, nytt	2007	Rörstambyte, allt nytt 2007

Nya balkonger	2007	Elstamsbyte, allt nytt	2007
Hissar, allt nytt	2007		

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. På stämman deltog 16 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

Ann-Sofie Wågström	Ordförande	i tur att avgå	
Elisabet Isaksson	Ledamot/kassör	i tur att avgå	
Bo Fridh	Ledamot/ekonomi	vald till 2023	
Kenneth Jonsson	Ledamot/fastighet	vald till 2023	till och med juli
Nina Trang	Ledamot/sekreterare	vald till 2023	

Firmatecknare är styrelsen i sin helhet, alternativt två ledamöter i förening.

Revisor har under året varit Malin Chorell med Geerth Gustavsson som revisorsuppleant.

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri Alaja med Gerd Jonsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Eskilstuna Energi & Miljö AB	El/Vatten/Fjärrvärme/Avfall/Stadsnät
Bild At Se AB	TV
Kone Hissar	Hisservice
Telia Sonera	Porttelefon och nödtelefon hiss
Ditt Brandskydd i Mälardalen AB	Brandsläckare
Eskilstuna Kommun	Gångbanerenhållning
Bergslagens Mattleasing	Mattor
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Bravida Sverige AB	Service fastigheter
Stobo	Trappstädning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2021-09-16 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. Styrelsen beslutade även att fastställa underhållsplanen.

Föreningen har under året renoverat en hiss och bytt ut nödtelefoner i två hissar.

År 2019 beslutade styrelsen att hyran för p-platser och avgiften för kabel-TV är fri under hela år 2020 detta gäller även 2021.

Medlemsinformation

Tre bostadsrätter har överlåtits under 2021. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 varav 20 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 169	1 257	1 359	1 362	1 497
Årsavgifter bostäder, tkr	1 074	1 167	1 167	1 167	1 266
Resultat efter finansiella poster, tkr	-37	-18	101	112	39
Balansomslutning, tkr	41 815	42 240	42 295	42 505	42 669
Fond för yttre underhåll, tkr	698	603	633	599	505
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	608	661	661	661	717
Driftskostnad, kr/kvm	331	278	297	326	305
Ränta, kr/kvm	144	164	180	154	268
Lån, kr/kvm	9 112	9 246	9 381	9 516	9 651
Soliditet (%)	54	58	58	58	57

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång Resultatdisposition enligt	22 987 200	484 800	602 675	602 409	-17 800	24 659 284
föreningsstämman Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget			95 000	-95 000		0
Årets resultat					-37 129	-37 129
Belopp vid årets						



HSB – där möjligheterna bor

Brf Valfisken
Org.nr 769605-2245

utgång	22 987 200	484 800	697 675	489 609	-37 129	24 622 155
--------	------------	---------	---------	---------	---------	------------

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	489 609
Årets förlust	<u>-37 129</u>
	452 480

Styrelsen föreslår följande disposition

	<u>452 480</u>
Till balanserat resultat överförs	452 480

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

Not
1

Resultaträkning

		2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 168 720	1 257 261
Summa rörelseintäkter		1 168 720	1 257 261
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-612 994	-640 736
Övriga externa kostnader	4	-43 200	-46 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa rörelsekostnader		-939 583	-970 836
Rörelseresultat		229 137	286 426
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	384
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 266	-304 610
Summa finansiella poster		-266 266	-304 226
Resultat efter finansiella poster		-37 129	-17 800
Årets resultat		-37 129	-17 800

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 789 547	41 072 937
Summa materiella anläggningstillgångar		40 789 547	41 072 937
Summa anläggningstillgångar		40 789 547	41 072 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 221	0

	Not		
	1		
Övriga fordringar	6	980 077	1 143 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 053	22 149
Summa kortfristiga fordringar		1 024 352	1 165 736
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 593	1 593
Summa kassa och bank		1 593	1 593
 Summa omsättningstillgångar		 1 025 945	 1 167 329
 SUMMA TILLGÅNGAR		 41 815 493	 42 240 266
Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
 Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll		697 675	602 675
Summa bundet eget kapital		24 169 675	24 074 675
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		489 609	602 409
Årets resultat		-37 129	-17 800
Summa fritt eget kapital		452 480	584 609
 Summa eget kapital		 24 622 155	 24 659 284
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	16 643 000	16 893 000
Summa långfristiga skulder		16 643 000	16 893 000
 Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	250 000	250 000
Leverantörsskulder		33 550	215 165
Aktuella skatteskulder		2 436	14 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	264 352	208 283
Summa kortfristiga skulder		550 338	687 982



HSB – där möjligheterna bor

Brf Valfisken
Org.nr 769605-2245

Not
1

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	41 815 493	42 240 266
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 106 år. Utgifter som i enligt med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Årsavgifter	1 073 796	1 167 192
Hyror	88 477	87 762
Hysesbortfall	-3 600	0
Övriga intäkter	10 047	2 307
Summa nettoomsättning	1 168 720	1 257 261

Not 3 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	986	988
Löpande underhåll	74 906	47 494
Underhåll enligt plan	0	125 623
Elavgifter	40 521	39 240
Uppvärmningsavgifter	221 924	184 344
Vatten och avlopp	52 669	50 583
Sophämtning	40 637	38 614
Försäkringar	31 055	30 080
Kabel-TV/bredband	26 128	26 128
Fastighetskötsel	52 740	29 607
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	68 630	68 035
Övriga kostnader	2 799	0
Summa driftskostnader	612 995	640 736

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	33 352	33 352
Bankkostnader	0	180
Fritidsverksamhet	0	2 900
Överlåtelseavgift	1 190	1 182
Pantförskrivningsavgift	0	2 364
Representation, avdragsgill	1 979	860
Kontorsmaterial och trycksaker	150	129
Telefon	5 859	5 212
Datakommunikation	670	531
Summa övriga externa kostnader	43 200	46 710

Not 5 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126. Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	33 153 045	33 153 045
Ingående anskaffningsvärde mark	11 037 000	11 037 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 190 045	44 190 045
Ingående avskrivningar	-3 117 108	-2 833 719
Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 400 497	-3 117 108
Utgående redovisat värde	40 789 548	41 072 937
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	435 000	435 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 510 000	3 510 000
Totalt taxeringsvärde	31 545 000	31 545 000

Fastighetsbeteckning: Valfisken 5

Not 6 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	137	6 154
Avräkningskonto HSB	979 940	1 137 433
Summa övriga fordringar	980 077	1 143 587

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 053	22 149
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 053	22 149

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparbanken Rekarne	1 593	1 593
Summa kassa och bank	1 593	1 593

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Sparbanken Rekarne	1,99	2024-06-01	9 910 000	9 910 000
Stadshypotek	0,97	2025-12-01	6 983 000	7 233 000
			16 893 000	17 143 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-250 000	-250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 643 000	16 893 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 643 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	23 616 658	23 616 658
Summa ställda säkerheter	23 616 658	23 616 658

Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	250 000	250 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	250 000	250 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	5 645	6 431
Förutbetalda hyror och avgifter	89 483	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 224	110 477
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	0	91 375
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264 352	208 283

Eskilstuna 2022-

Ann-Sofie Wågström

Nina Trang

Bo Fridh

Elisabeth Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-



Brf Valfisken
Org.nr 769605-2245

Malin Chorell
Av föreningen vald revisor