



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Valfisken i Eskilstuna

769605-2245

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Valfisken i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 m ²
Trafikverket	Växelrum	73 m ²

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 2019-05-23. På stämman deltog 20 medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

Ann-Sofie Wågström	Ordförande	i tur att avgå
Elisabet Isaksson	Ledamot	i tur att avgå
Bo Fridh	Ledamot	vald t o m 2021
Kenneth Jonsson	Ledamot	vald t o m 2021
Nina Trang	Sekreterare	vald t o m 2021

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

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

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri Alaja.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-11-21 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Föreningen har under året bytt trapp belysning, utfört en OVK-besiktning och upprättat en energideklaration.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 661 kr/kvm bostadsrättslägenhetsyta. Årsavgifterna sänktes med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2017 och med 10 % fr.o.m. den 1 januari 2018. År 2020 har styrelsen beslutat att hyran för p-platser och avgiften för Kabel-TV är fri under hela år 2020.

Medlemsinformation

Under året har inga bostadsrätter överlåtits. 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 359	1 362	1 497	1 601	1 636
Årsavgifter bostäder, tkr	1 167	1 167	1 266	1 250	1 226
Resultat efter finansiella poster, tkr	101	112	39	129	89
Balansomslutning, tkr	42 295	42 505	42 669	42 809	43 249
Fond för yttre underhåll, tkr	633	599	505	446	387
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	661	661	717	751	776
Driftskostnad, kr/kvm	297	326	305	294	300
Ränta, kr/kvm	180	154	268	308	360
Lån, kr/kvm	9 381	9 516	9 651	10 606	11 547
Soliditet (%)	58	58	57	53	50

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	22 987 200	484 800	599 319	393 125	111 788	24 576 232
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				111 788	-111 788	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget			83 000	-83 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-49 021	49 021		0
Årets resultat					100 852	100 852
Belopp vid årets utgång	22 987 200	484 800	633 298	470 934	100 852	24 677 084

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	470 934
Årets resultat	<u>100 852</u>
	571 786

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>571 786</u>
	571 786

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 358 762	1 362 292
Summa rörelseintäkter		1 358 762	1 362 292
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-599 114	-636 016
Övriga externa kostnader	4	-43 420	-46 302
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa rörelsekostnader		-925 923	-965 707
Rörelseresultat		432 839	396 585
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		809	726
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 796	-285 523
Summa finansiella poster		-331 987	-284 797
Resultat efter finansiella poster		100 852	111 788
Årets resultat		100 852	111 788

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 356 326	41 639 715
Summa materiella anläggningstillgångar		41 356 326	41 639 715
Summa anläggningstillgångar		41 356 326	41 639 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	918 528	840 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	19 122	22 668
Summa kortfristiga fordringar		937 650	863 562
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 265	1 265
Summa kassa och bank		1 265	1 265
Summa omsättningstillgångar		938 916	864 827
SUMMA TILLGÅNGAR		42 295 241	42 504 542

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll		633 298	599 319
Summa bundet eget kapital		24 105 298	24 071 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		470 934	393 125
Årets resultat		100 852	111 788
Summa fritt eget kapital		571 786	504 913
Summa eget kapital		24 677 084	24 576 232
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	9 910 000	0
Summa långfristiga skulder		9 910 000	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	7 483 000	17 643 000
Leverantörsskulder		35 515	47 605
Aktuella skatteskulder		13 839	6 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	175 803	231 492
Summa kortfristiga skulder		7 708 157	17 928 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 295 241	42 504 542

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 108 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	1 167 192	1 167 192
Hyror	161 313	158 284
Hysesbortfall	-2 100	-600
Intäkter konsumtionsavgift	28 800	28 800
Övriga intäkter	3 557	8 616
Summa nettoomsättning	1 358 762	1 362 292

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 364	938
Löpande underhåll	38 362	44 091
Underhåll enligt plan	49 021	31 250
Elavgifter	55 348	53 844
Uppvärmningsavgifter	207 544	218 745
Vatten och avlopp	49 133	48 010
Sophämtning	41 462	39 455
Försäkringar	28 852	27 993
Kabel-TV/bredband	26 147	26 216
Fastighetsskötsel	31 866	48 478
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	66 990	60 630
Övriga kostnader	3 025	36 366
Summa driftskostnader	599 114	636 016

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	32 464	31 173
Övriga förvaltningskostnader	700	1 300
Bankkostnader	180	180
Fritidsverksamhet	2 354	3 955
Överlåtelseavgift	1 138	2 276
Pantförskrivningsavgift	930	1 805
Kreditupplysning	0	405
Telefon	5 128	4 789
Datakommunikation	526	419
Summa övriga externa kostnader	43 420	46 302

Not 5 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
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	-2 550 330	-2 266 941
Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 833 719	-2 550 330
Utgående redovisat värde	41 356 326	41 639 715
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 600 000	20 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	435 000	419 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	4 345 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 510 000	2 970 000
Totalt taxeringsvärde	31 545 000	27 734 000

Fastighetsbeteckning: Valfisken 5

Not 6 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 420	7 420
Avräkningskonto HSB	911 108	833 474
Summa övriga fordringar	918 528	840 894

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 122	22 668
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 122	22 668

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Rekarne	1 265	1 265
Summa kassa och bank	1 265	1 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp	
			2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Rekarne	1,99	2024-06-01	9 910 000	9 910 000
Swedbank Hypotek	1,45	3 månader	7 483 000	7 733 000
			17 393 000	17 643 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut -7 233 000 -17 393 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till -250 000 -250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 910 000 0

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 16 143 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	7 483 000	17 643 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 483 000	17 643 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 912	6 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 644	116 686
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	49 247	100 733
Avtalsplacerade betalningar	0	7 218
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 803	231 492

Eskilstuna 2020-

Ann-Sofie Wågström

Nina Trang

Bo Fridh

Elisabeth Isaksson

Kenneth Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Malin Chorell
Av föreningen vald revisor