

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Valfisken





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Valfisken med säte i Eskilstuna org.nr. 769605-2245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2018-11-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Järnvägsplan 2:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valfisken 5	2000-01-03	1890

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	88
20	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1766
Totalt 42 objekt		1854

Föreningens lägenheter fördelas på:

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Sofie Wågström	Ordförande	2022-05-21
Elisabeth Isaksson	Ledamot	2022-05-21
Bo Fridh	Ledamot	2021-05-31
Kai Lidström	Ledamot	2022-05-21
Nina Trang	Ledamot	2021-05-31

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bo Fridh, Nina Trang.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Isaksson, Bo Fridh, Ann-Sofie Wågström, Nina Trang.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna ovan.

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

Valberedning har varit: Gerd Jonsson (sammankallande) och Katri Ajala, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21. På stämman deltog 22 medlemmar varav 17 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Budget för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 påvisar inget höjningsbehov.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2022-09-01 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Styrelsen beslutade även att fastställa underhållsplanen.

Styrelsen har godkänt en andrahandsuthyrning.

Styrelsen har startat en ny hemsida.

Underhåll

Obligationskontroll, OVK genomfördes av Bravida i juli månad.

Styrelsen genomförde brandkontroll med stöd av konsult.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Förvaltning

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	*2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	79	133	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 977	9 112	9 246	9 381	9 516
Räntekänslighet, %	15	16	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	165	170	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	381	331	278	297	326
Årsavgifter, kr/kvm	608	608	661	661	661
Totala intäkter, kr/kvm	631	630	678	733	735
Nettoomsättning, tkr	1 170	1 169	1 257	1 359	1 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	-136	-37	-18	101	112
Soliditet, %	59	59	58	58	58

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att tidigare jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta), exklusive periodiskt underhåll.

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	22 987 200	0	0	22 987 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	484 800	0	0	484 800
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	697 675	0	95 000	792 675
S:a bundet eget kapital, kr	24 169 675	0	95 000	24 264 675
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	489 609	-37 129	-95 000	357 480
Årets resultat, kr	-37 129	37 129	-136 234	-136 234
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	452 480	0	-231 234	221 246
S:a eget kapital, kr	24 622 155	0	-136 234	24 485 921

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	452 480
Årets resultat, kr	-136 234
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	221 246

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	221 246

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 169 647	1 168 720
Summa rörelseintäkter		1 169 647	1 168 720
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-707 227	-612 994
Övriga externa kostnader	4	-51 432	-43 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa rörelsekostnader		-1 042 048	-939 583
Rörelseresultat		127 599	229 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 841	-266 266
Summa finansiella poster		-263 833	-266 266
Resultat efter finansiella poster		-136 234	-37 129
Årets resultat		-136 234	-37 129

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 506 158	40 789 547
Summa materiella anläggningstillgångar		40 506 158	40 789 547
Summa anläggningstillgångar		40 506 158	40 789 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	24 221
Aktuella skattefordringar		506	0
Övriga fordringar	6	897 673	980 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 785	20 053
Summa kortfristiga fordringar		920 964	1 024 351
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 593	1 593
Summa kassa och bank		1 593	1 593
Summa omsättningstillgångar		922 557	1 025 944
SUMMA TILLGÅNGAR		41 428 715	41 815 491

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll		792 675	697 675
Summa bundet eget kapital		24 264 675	24 169 675
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		357 480	489 609
Årets resultat		-136 234	-37 129
Summa fritt eget kapital		221 246	452 480
Summa eget kapital		24 485 921	24 622 155
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	16 393 000	16 643 000
Summa långfristiga skulder		16 393 000	16 643 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	250 000	250 000
Leverantörsskulder		67 633	33 550
Aktuella skatteskulder		0	2 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	232 161	264 350
Summa kortfristiga skulder		549 794	550 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 428 715	41 815 491

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 105 år. Utgifter som i enlighet 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 underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter	1 073 796	1 073 796
Hyrer	99 295	88 477
Hysesbortfall	-9 000	-3 600
Övriga intäkter	5 556	10 047
Summa nettoomsättning	1 169 647	1 168 720

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 919	986
Löpande underhåll	155 098	74 906
Elavgifter	38 933	40 521
Uppvärmningsavgifter	213 845	221 924
Vatten och avlopp	52 559	52 669
Sophämtning	40 844	40 637
Försäkringar	31 807	31 055
Kabel-TV/bredband	34 654	26 128
Fastighetsskötsel	68 557	52 740
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	68 090	68 630
Övriga kostnader	921	2 799
Summa driftskostnader	707 227	612 995

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	34 176	33 352
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Möteskostnader	378	0
Fritidsverksamhet	1 813	0
Överlåtelseavgift	4 795	1 190
Pantförskrivningsavgift	2 413	0
Representation, avdragsgill	0	1 979
Kontorsmaterial och trycksaker	0	150
Telefon	7 057	5 859
Datakommunikation	0	670
Summa övriga externa kostnader	51 432	43 200

Not 5 Byggnader och mark

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

	2022-12-31	2021-12-31
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	-3 400 498	-3 117 109
Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 683 887	-3 400 498
Utgående redovisat värde	40 506 158	40 789 547
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	22 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	531 000	435 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 240 000	3 510 000
Totalt taxeringsvärde	41 171 000	31 545 000

Fastighetsbeteckning: Valfisken 5

Not 6 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	145	137
Avräkningskonto HSB	897 528	979 940
Summa övriga fordringar	897 673	980 077

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 785	20 053
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 785	20 053

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Rekarne	1 593	1 593
Summa kassa och bank	1 593	1 593

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv datum	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2022-12-31	2021-12-31
Sparbanken Rekarne	1,99	2024-06-01	9 910 000	9 910 000
Stadshypotek	0,97	2025-12-01	6 733 000	6 983 000
			16 643 000	16 893 000

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Nästa års amortering beräknas uppgå till

-250 000 -250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

16 393 000 16 643 000

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

15 393 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Uttagna 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

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	5 443	5 645
Förutbetalda hyror och avgifter	179 772	89 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 947	169 224
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 162	264 351

Årsredovisningen för Brf Valfisken med räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12 31 har skrivits under digitalt.

Eskilstuna

Ann-Sofie Wågström

Elisabeth Isaksson

Nina Trang

Bo Fridh

Kai Lidström

Min revisionsberättelse har lämnats

Torbjörn Holm
Av föreningen vald revisor

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.