



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Valfisken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Valfisken med säte i Eskilstuna org.nr. 769605-2245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är [ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING)/EN OÄKTA 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 [ÅÅÅÅ]. Föreningens stadgar registrerades senast [ÅÅÅÅ-MM-DD].

Föreningen äger och förvaltar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i [FÖRSÄKRINGSBOLAG]. I försäkringen [INGÅR/INGÅR EJ] styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg [INGÅR/INGÅR EJ] i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. [ÅÅÅÅ-MM-DD].

Antal	Benämning	Total yta m ²
Totalt 0 objekt		0

Föreningens lägenheter fördelas på: [ANTAL LÄGENHETER/RUM].

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
------	------

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: [AVGÅENDE LEDAMÖTER/SUPPLEANTER].

Styrelsen har under året hållit [ANTAL] protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas [FIRMATECKNINGSLOGIK] av [FIRMATECKNARE].

Revisorer har varit: [REVISORER] vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos [REVISIONSFIRMA].

Valberedning har varit: [VALBEREDNING], vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls [ÅÅÅÅ-MM-DD]. På stämman deltog [ANTAL MEDLEMMAR] röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den [ÅÅÅÅ-MM-DD].

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:

Leverantör	Avtalstyp
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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

MEDLEMSINFORMATION

Under året har [ANTAL ÖVERLÅTELSE] bostadsrätter överlåtits och [ANTAL UPPLÅTELSE] upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet [ANTAL MEDLEMMAR] och under året har det tillkommit [ANTAL NYA MEDLEMMAR] och avgått [ANTAL MEDLEMMAR SOM AVGÅTT] medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var [ANTAL MEDLEMMAR].

FLERÅRSÖVERSIKT

Nettoomsättning, tkr

Resultat efter finansiella poster, tkr

Soliditet, %

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	0	0	0	0
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	0	0	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	0	0	0
Årets resultat, kr	0	0	0	0
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	0	0	0	0
S:a eget kapital, kr	0	0	0	0

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	0
Årets resultat, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	0

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	0

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

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.