



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

för

Brf Valfisken

769605-2245

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Valfisken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 styrelseansvar 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 2020-05-26. På stämman deltog 18 medlemmar varav 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

Ann-Sofie Wågström	Ordförande	vald till 2022
Elisabet Isaksson	Ledamot/kassör	vald till 2022
Bo Fridh	Ledamot/ekonomi	vald till 2021
Kenneth Jonsson	Ledamot/fastighet	vald till 2021
Nina Trang	Ledamot/sekreterare	vald till 2021

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

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-09-01 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer. Styrelsen beslutade även att fastställa underhållsplanen.

Föreningen har under året renoverat hissar och bytit ut ventilationen i lägenhet 9 och 10.

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

Medlemsinformation

En bostadsrätt har överlåtits under 2020. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 32 varav 20 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 257	1 359	1 362	1 497	1 601
Årsavgifter bostäder, tkr	1 167	1 167	1 167	1 266	1 250
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18	101	112	39	129
Balansomslutning, tkr	42 240	42 295	42 505	42 669	42 809
Fond för yttre underhåll, tkr	603	633	599	505	446
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	661	661	661	717	751
Driftskostnad, kr/kvm	278	297	326	305	294
Ränta, kr/kvm	164	180	154	268	308
Lån, kr/kvm	9 246	9 381	9 516	9 651	10 606
Soliditet (%)	58	58	58	57	53

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	633 298	470 934	100 852	24 677 084
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				100 852	-100 852	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt budget			95 000	-95 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-125 623	125 623		0
Årets resultat					-17 800	-17 800
Belopp vid årets utgång	22 987 200	484 800	602 675	602 409	-17 800	24 659 284

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	602 409
Årets förlust	<u>-17 800</u>
	584 609

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>584 609</u>
	584 609

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 257 261	1 358 762
Summa rörelseintäkter		1 257 261	1 358 762
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-640 736	-599 114
Övriga externa kostnader	4	-46 710	-43 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 389	-283 389
Summa rörelsekostnader		-970 836	-925 923
Rörelseresultat		286 426	432 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		384	809
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 610	-332 796
Summa finansiella poster		-304 226	-331 987
Resultat efter finansiella poster		-17 800	100 852
Årets resultat		-17 800	100 852

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	41 072 937	41 356 326
Summa materiella anläggningstillgångar		41 072 937	41 356 326
Summa anläggningstillgångar		41 072 937	41 356 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	1 143 587	918 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 149	19 122
Summa kortfristiga fordringar		1 165 736	937 650
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	1 593	1 265
Summa kassa och bank		1 593	1 265
Summa omsättningstillgångar		1 167 329	938 916
SUMMA TILLGÅNGAR		42 240 266	42 295 241

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 472 000	23 472 000
Fond för yttre underhåll		602 675	633 298
Summa bundet eget kapital		24 074 675	24 105 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		602 409	470 934
Årets resultat		-17 800	100 852
Summa fritt eget kapital		584 609	571 786
Summa eget kapital		24 659 284	24 677 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	16 893 000	9 910 000
Summa långfristiga skulder		16 893 000	9 910 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	250 000	7 483 000
Leverantörsskulder		215 165	35 515
Aktuella skatteskulder		14 534	13 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	208 283	175 803
Summa kortfristiga skulder		687 982	7 708 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 240 266	42 295 241

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 107 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

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 167 192	1 167 192
Hyror	87 762	161 313
Hysesbortfall	0	-2 100
Intäkter konsumtionsavgift	0	28 800
Övriga intäkter	2 307	3 557
Summa nettoomsättning	1 257 261	1 358 762

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	988	1 364
Löpande underhåll	47 494	38 362
Underhåll enligt plan	125 623	49 021
Elavgifter	39 240	55 348
Uppvärmningsavgifter	184 344	207 544
Vatten och avlopp	50 583	49 133
Sophämtning	38 614	41 462
Försäkringar	30 080	28 852
Kabel-TV/bredband	26 128	26 147
Fastighetskötsel	29 607	31 866
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	68 035	66 990
Övriga kostnader	0	3 025
Summa driftskostnader	640 736	599 114

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	33 352	32 464
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Bankkostnader	180	180
Fritidsverksamhet	2 900	2 354
Överlåtelseavgift	1 182	1 138
Pantförskrivningsavgift	2 364	930
Representation, avdragsgill	860	0
Kontorsmaterial och trycksaker	129	0
Telefon	5 212	5 128
Datakommunikation	531	526
Summa övriga externa kostnader	46 710	43 420

Not 5 Byggnader och mark

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

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 833 719	-2 550 330
Årets avskrivningar	-283 389	-283 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 117 108	-2 833 719
Utgående redovisat värde	41 072 937	41 356 326
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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 154	7 420
Avräkningskonto HSB	1 137 433	911 108
Summa övriga fordringar	1 143 587	918 528

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 149	19 122
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 149	19 122

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparbanken Rekarne	1 593	1 265
Summa kassa och bank	1 593	1 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Sparbanken Rekarne	1,99	2024-06-01	9 910 000	9 910 000
Swedbank Hypotek, omplacerat	1,45	3 månader		7 483 000
Stadshypotek	0,97	2025-12-01	7 233 000	
			17 143 000	17 393 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-7 233 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-250 000	-250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 893 000	9 910 000

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	15 893 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	250 000	7 483 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	250 000	7 483 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 431	9 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 477	116 644
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	91 375	49 247
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 283	175 803

Eskilstuna 2021-

Ann-Sofie Wågström

Nina Trang

Bo Fridh

Elisabeth Isaksson

Kenneth Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Malin Chorell
Av föreningen vald revisor