

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Valfisken i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-09-21.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-03 under namnet Läkten. Föreningens nuvarande namn och ekonomiska plan registrerades 2007-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-21 hos Bolagsverket.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Valfisken 5 i Eskilstuna kommun med adress Järnvägsplan 2. En del av fastigheten byggdes 1879 och färdigställdes år 1890, genomgick en totalombyggnad 2007, från kontor till bostäder. Det innehåller 18 bostäder om 1 580 m² samt 4 lokaler om 276 m² och 1 st bilparkeringsplats på fastigheten samt 19 P-platser på grannfastigheten, som föreningen förfogar över med servitut.

Lägenhetsfördelning:

6st 2 rum och kök

12st 3 rum och kök

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Reklambyrå	Ovland and Friends	84 kvm
Digital Produktionsbyrå	X-COM	102 kvm
Datahall	Tele 2	15 kvm
Växelrum	Trafikverket	75 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Väsentliga händelser under året

Inga större åtgärder enligt underhållsplan har utförts.

Under året har avtal skrivits med HSB gällande vårt behov av ekonomiska tjänster och rådgivning. Avtalet med Ekofast upphörde 2012-06-30.

Ett lån på 7 872 220 kr skrevs om och placerades i Swedbank. Lånet delades upp i två delar med löptid 2016-06-01 (3.37%) och 2017-06-01 (3.46%). Skälet till uppdelningen är att föreningen vill ha en lånebild, som på ett bra sätt kan möta eventuella räntehöjningar.

Föreningen amorterar för närvarande 250 000 kr per år.

Hysesintäkterna har i år ökat med 60 000 kr, på grund av att Trafikverket har börjat betala hyra för sina lokaler.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Olle Sundgren lgh. 1202, ingång 2A har sålt sin lägenhet till Kersti Heintz. Sara och Andreas Cederbom, ingång 2B har sålt sin lägenhet till Bo Fridh. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-12. På stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Ordförande	Ann-Sofie Wågström	mandattid till 2014.
Vice ordförande	Hasse Hammarström	mandattid till 2014.
Sekreterare	Hasse Hammarström	
Ekonomi	Elisabeth Isaksson	mandattid till 2014.
Ekonomi	Kai Lidström	mandattid till 2013.
Ledamot	Kersti Heintz	mandattid till 2013.
Fastigheten	Lars Hammar	mandattid till 2013.

Några suppleanter har ej ingått i styrelsen.

Styrelsen har hållit 11 sammanträden under året.

Valberedning

Valberedning har varit Eino Marttinen och Gerd Jonsson.

Revisor

Revisor har varit Kent Reinelius.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsansvarig för föreningen har varit Lars Hammar.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen.

Byggnadens Tekniska status:

Taken omlagda, allt nytt	2007
Gårdsbjälklag, nytt	2007
Nya balkonger	2007
Omputsning av fasad	2007
Rörstamsbyte, allt nytt	2007
Elstamsbyte, allt nytt	2007
Hissar allt nytt	2007

Förvaltning:

El/Vatten/Fjärrvärme/Sophämtning/Stadsnät	Eskilstuna Energi och Miljö.
TV	AT installation.
Hiss	Kone hissar.
Porttelefon och nödtelefon hiss	Telia.
Brandsläckare	Ditt Brandskydd Mälardalen AB.
Gångbanerenshållning	Eskilstuna kommun.
Mattor	Bergslagens Mattleasing.
Ekonomitjänster	HSB Södermanland
Service fastigheter	Bravida Sverige AB.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2012 uppgick till i genomsnitt 776 kr/m² lägenhetsyta och år.

Allmänt

Vissa förändringar har aviserats angående vår passage till våra parkeringsplatser på grannfastigheten. Detta beror på att den fastigheten under 2013 kommer att renoveras och bli bostadsrätter.

Elisabeth Isaksson har deltagit i en kurs för styrelseledamöter i Bostadsrättsföreningar, i HSB:s regi. Lars Hammar och Kai Lidström deltog i höst vid en informationsträff, som arrangerades av Eskilstuna Energi och Miljö.

Förväntad framtida utveckling:

Några behov för underhållsåtgärder föreligger inte för närvarande.

Styrelsen följer hela tiden de omvärldsfaktorer, som påverkar Bostadsrättsföreningen. Det gäller bland annat ränteläget och kontroll av våra avtal. Deras löptider och indexering. Vi försöker att sköta om våra hyresgäster, så att de trivs och stannar kvar hos oss.

Lars Hammar arbetar fortfarande idogt med Insulanders. Relationsritningar beträffande gårdens dagvattenledningar fattas fortfarande.

Under år 2013 planeras inga avgiftshöjningar för medlemmarna.

Ekonomi

Resultat och ställning	2012	2011	2010	2009	2008
Årets resultat	-59 570	118 913	153 497	642 142	-124 409
Balansomslutning	44 351 046	44 500 418	44 636 433	44 629 668	44 490 747
Driftkostnad, kr/kvm	324	306	363	351	334
Ränta, kr/kvm	519	544	433	392	609
Fond för yttre underhåll	268 348	199 117	199 117	129 886	71 186

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	386 692
Årets resultat	<u>-59 570</u>
Till stämmans förfogande	327 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-14 250
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>69 231</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	54 981
Resultat att balansera i ny räkning	<u>272 142</u>
	327 123

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2012-12-31	268 348
Förändring underhåll	54 981
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	323 329

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 487 050	1 657 588
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-512 571	-483 240
Yttre underhåll	4	-14 250	0
Fastighetsavgift/skatt		-35 170	-35 170
Avskrivningar	8	-175 349	-175 524
Summa fastighetskostnader		-737 340	-693 934
Rörelseresultat		749 710	963 654
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	10 224	14 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-819 504	-859 473
Summa finansiella poster		-809 280	-844 741
Resultat efter finansiella poster		-59 570	118 913
ÅRETS RESULTAT	7	-59 570	118 913

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	43 242 103	43 412 024
Inventarier	8	0	5 428
Summa materiella anläggningstillgångar		43 242 103	43 417 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 242 103	43 417 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		440 896	0
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	82 008
Förutbetalda kostnader		18 004	8 009
Summa kortfristiga fordringar		458 900	90 017
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		650 043	992 949
Summa kassa och bank		650 043	992 949
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 108 943	1 082 966
SUMMA TILLGÅNGAR		44 351 046	44 500 418

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 727 000	20 727 000
Fond för yttre underhåll		268 348	199 117
Summa bundet eget kapital		20 995 348	20 926 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		386 692	337 010
Årets resultat		-59 570	118 913
Summa fritt eget kapital		327 123	455 923
SUMMA EGET KAPITAL	9	21 322 471	21 382 040
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	22 659 000	22 907 220
Leverantörsskulder		46 488	7 926
Skatteskulder		70 340	70 340
Övriga skulder		0	1 407
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	11	252 747	131 485
Summa skulder		23 028 575	23 118 378
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		44 351 046	44 500 418
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		23 616 658	23 616 658
Ställda säkerheter		23 616 658	23 616 658
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, maskiner och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 0,5% enligt 200-årig avskrivningsplan. Bredbandsinstallation skrivs av med 10% och maskiner och inventarier med 20%. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%. Brf Valfisken har inget skattemässigt underskott.

NOT 1 Nettoomsättning	2012	2011
Årsavgifter	1 121 642	1 280 914
Hyror	338 947	350 754
Övriga intäkter	26 461	25 920
Nettoomsättning	1 487 050	1 657 588

NOT 2 Drift- och förvaltningskostnader

Fastighetsskötsel och städning	10 045	11 229
Reparationer	68 697	62 530
El	51 383	50 031
Uppvärmning	229 468	209 922
Vatten	45 342	44 876
Renhållning	40 196	29 455
Fastighetsförsäkring	22 305	18 259
Kabel-TV	19 189	32 269
Förvaltningskostnader	23 529	21 921

NOT 2 Drift- och förvaltningskostnader (forts.)	2012	2011
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	0	2 450
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	2 418	298
	512 571	483 240

NOT 3 Arvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till förtroendevalda

Föreningsvald revisor	0	2 093
Sociala kostnader	0	357
TOTALT	0	2 450

Föreningen har ingen anställd personal

NOT 4 Yttre underhåll

Rengöring av ventiler på fasaden	7 250	0
Montage av 2 stuprör	7 000	0
	14 250	0

NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB och banker	10 224	14 732
	10 224	14 732

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	818 927	859 390
Räntekostnader skatter och avgifter	577	83
	819 504	859 473

NOT 7 Årets resultat

Förlusten som redovisas är en följd av en felaktig periodisering av årsavgifter som inbetalades i december 2011 och avsåg januari 2012. Föreningens tidigare bokföringsbyrå har missat att föra över dessa intäkter till 2012, varför detta år endast tillgodoförs intäkter för 11 månader.

Beloppet som avsågs var 104 398 kronor som, om det bokförts på rätt sätt, skulle ha inneburit en vinst 2012 på cirka 45 000 kronor i stället. Resultatet för 2011 hade i så fall blivit en vinst på cirka 15 000 kronor i stället för redovisade 119 000 kronor.

NOT 8 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar **2012-12-31** **2011-12-31**

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde	44 190 045	44 190 045
Utgående anskaffningsvärde	44 190 045	44 190 045

Ingående avskrivningar	-778 021	-608 155
Årets avskrivningar	-169 921	-169 866
Utgående avskrivningar	-947 942	-778 021

Utgående planenligt restvärde **43 242 103** **43 412 024**

varav byggnader	32 205 103	32 375 024
varav mark	11 037 000	11 037 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: **23 077 000** **Värdeår: 2007**

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	16 400 000	3 160 000	19 560 000
Lokaler	1 357 000	2 160 000	3 517 000
	17 757 000	5 320 000	23 077 000

Maskiner och inventarier **2012-12-31** **2011-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	28 295	28 295
Utgående anskaffningsvärde	28 295	28 295

Ingående avskrivningar	-22 867	-17 209
Årets avskrivningar	-5 428	-5 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 295	-22 867

Utgående planenligt restvärde inventarier **0** **5 428**

NOT 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	20 727 000	0	20 727 000
Föreg. års resultat	118 913	-118 913	0
Fond för yttre underhåll	199 117	69 231	268 348
Balanserat resultat	337 010	49 682	386 692
Årets resultat			-59 570
	21 382 040	1	21 322 471

Insatser enligt ekonomisk plan är 20 727 000 kronor.

NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2012-12-31	2011-12-31
2013-09-01	3,50%	2 075 000	2 237 500
2014-06-01	3,45%	10 410 000	10 410 000
2015-09-01	3,56%	2 300 000	2 387 500
2016-06-01	3,32%	3 937 000	7 872 220
2017-06-01	3,42%	3 937 000	0
		22 659 000	22 907 220

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 250 000 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 21 409 000 kronor.

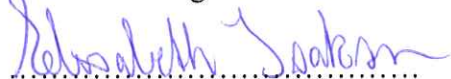
NOT 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 164	0
Övriga upplupna kostnader	59 799	49 441
Förutbetalda hyror och avgifter	190 784	82 044
	252 747	131 485

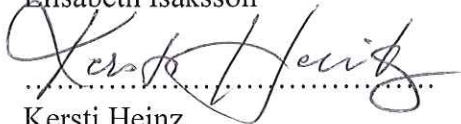
Eskilstuna 2013-02-26


.....

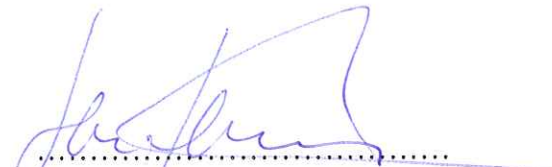
Ann-Sofie Wågström


.....

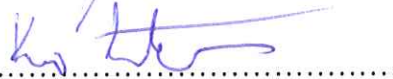
Elisabeth Isaksson


.....

Kersti Heinz


.....

Hasse Hammarström

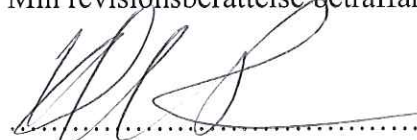

.....

Kai Lidström


.....

Lars Hammar

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-05-15


.....

Kent Reinelius

av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken, org.nr 769605-2245.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat [och kassaflöden] för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.¹

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

¹ I gällande lag om ekonomiska föreningar krävs inte att revisorn gör ett uttalande om huruvida förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. I SOU 2010:90 föreslås att ett sådant krav införs i den nya lagen om ekonomiska föreningar. Mot bakgrund av förväntad lagändring och att FARs tidigare exempel på revisionsberättelse i ekonomisk förening (RS 709, bilaga 2) innehållit ett frivilligt uttalande rekommenderar FAR att ett sådant uttalande lämnas även i fortsättningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Valfisken för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

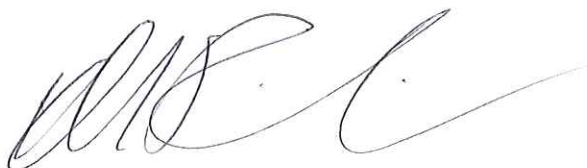
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet för 2012 enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 15 maj 2013



Kenth Reinelius

Intern revisor

Fördelning av kostnader 2012

