

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Valfisken i Eskilstuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31, föreningens 7:e verksamhetsår.

### 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 m<sup>2</sup> samt 4 lokaler om 274 m<sup>2</sup> och 1 st bilparkeringsplats på fastigheten samt 19 P-platser på grannfastigheten, som föreningen förfogar över med servitut.

Lägenhetsfördelning:

6 st                2 rum och kök

12 st              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	73 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Väsentliga händelser under året

Åtgärder enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 34 171 kronor. Kostnaden avser bl.a. reparation av balkongtaket till lägenhet 33, komplettering av snörasskydd på taket mot innergården, skyddsgaller på fasadnischer mot duvor och galler på ventilhuvor och skorstenar på taket. Omskrivning av lån 1 825 000 k, 3.63% ränta och löptid 4 år. Långivare Swedbank.

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

### **Ägandeförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Kristian Ivarsson lgh. 24 har överlåtit 99 % av sin lägenhet till sin mor Pia Ivarsson. Kersti Heintz lgh. 32 har överlåtit sin lägenhet till Viveka Reuterhäll och Johan Forsberg. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-28. På stämman deltog 14 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.
Ledamot	Pia Suomela	mandattid till 2015.
Ledamot	Emmi Jozsa	mandattid till 2015.
Ledamot	Kenneth Jonsson	mandattid till 2015.

Några suppleanter har ej ingått i styrelsen.

Styrelsen har hållit 11 sammanträden under året.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri Alaja.

### **Revisor**

Revisor har varit Kent Reinelius.

### **Förvaltning**

Fastighetsansvarig för föreningen har varit Lars Hammar och Kenneth Jonsson. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen.

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.
Gångbanerenhållning	Eskilstuna kommun.
Mattor	Bergslagens Mattleasing.
Ekonomitjänster	HSB Södermanland
Service fastigheter	Bravida Sverige AB.

### **Årsavgifter och hyror**

Årsavgifterna för år 2013 uppgick till i genomsnitt 776 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och år.

### **Allmänt**

Passagen till våra parkeringsplatser på grannfastigheten har stängts. Detta beror på att den fastigheten håller på att renoveras och kommer att ombildas till bostadsrätter under 2014. Tillträde till parkeringsplatsen sker genom in- och utfarten på Västermarksgatan.

### **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.

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

Föreningen har för närvarande fem lån varav ett på 10 410 000 kr för omsättning under maj 2014. Föreningen amorterar 250 000 kr per år.

Budgeten för 2014 påvisar, att inget höjningsbehov av avgiften föreligger, varför den förblir oförändrad.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

## Ekonomi

Resultat och ställning	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgifter bostäder	1 226 040	1 121 642	1 280 914	1 245 987	uppgift saknas
Årets resultat	88 994	-59 570	118 913	153 497	642 142
Balansomslutning	44 142 259	44 351 046	44 500 418	44 636 433	44 629 668
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	776	710	789	789	890
Driftkostnad, kr/kvm	332	324	306	363	351
Ränta, kr/kvm	492	519	544	433	392
Fond för yttre underhåll	323 329	268 348	199 117	199 117	129 886

### Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	272 142
Årets resultat	88 994
Till stämmans förfogande	<u>361 136</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-34 171
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>59 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	24 829
Resultat att balansera i ny räkning	<u>336 307</u>
	361 136
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	323 329
Förändring underhåll	<u>24 829</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	348 158

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	1	1 635 324	1 487 050
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-524 684	-512 571
Yttre underhåll	4	-34 171	-14 250
Fastighetsavgift/skatt		-53 040	-35 170
Avskrivningar	7	-169 921	-175 349
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-781 816</b>	<b>-737 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>853 508</b>	<b>749 710</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	12 371	10 224
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-776 885	-819 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-764 514</b>	<b>-809 280</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>88 994</b>	<b>-59 570</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>88 994</b>	<b>-59 570</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	43 072 182	43 242 103
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 072 182</b>	<b>43 242 103</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 072 182</b>	<b>43 242 103</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		219 678	440 896
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		20 000	0
Övriga fordringar		34	0
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	8	18 273	18 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>257 985</b>	<b>458 900</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b> (tidigare bankmedel)	9	800 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel (se även kortfristiga placeringar)		12 091	650 043
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 091</b>	<b>650 043</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 070 077</b>	<b>1 108 943</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 142 259</b>	<b>44 351 046</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 727 000	20 727 000
Fond för yttre underhåll		323 329	268 348
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 050 329</b>	<b>20 995 348</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		272 142	386 692
Årets resultat		88 994	-59 570
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>361 136</b>	<b>327 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	10	<b>21 411 465</b>	<b>21 322 471</b>
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	22 409 000	22 659 000
Leverantörsskulder		35 195	46 488
Skatteskulder		46 756	70 340
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	13	239 843	252 747
<b>Summa skulder</b>		<b>22 730 794</b>	<b>23 028 575</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>44 142 259</b>	<b>44 351 046</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		23 616 658	23 616 658
Ställda säkerheter		<b>23 616 658</b>	<b>23 616 658</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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 22%.

Brf Valfisken har inget skattemässigt underskott.



	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>NOT 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 226 040	1 121 642
Hyror	383 364	364 867
Övriga intäkter	25 920	541
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 635 324</b>	<b>1 487 050</b>
<b>NOT 2 Drift</b>		
Fastighetsskötsel och städning	16 600	10 045
Reparationer	55 049	68 697
El	50 259	51 383
Uppvärmning	203 410	229 468
Vatten	51 237	45 342
Renhållning	38 366	40 196
Fastighetsförsäkring	24 841	22 305
Kabel-TV	25 585	19 189
Tjänster med serviceavtal	16 378	0
Förvaltningskostnader	38 678	23 529
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	4 282	2 418
	<b>524 684</b>	<b>512 571</b>
<b>NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Inga arvoden har utbetalats under året. Föreningen har ingen anställd personal		
<b>NOT 4 Yttre underhåll</b>		
Genomfört planerat yttre underhåll	34 171	14 250
	<b>34 171</b>	<b>14 250</b>
<b>NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter HSB och banker	12 337	10 224
Ränteintäkter skatter och avgifter	34	0
	<b>12 371</b>	<b>10 224</b>
<b>NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	776 519	818 927
Räntekostnader skatter och avgifter	366	577
	<b>776 885</b>	<b>819 504</b>

<b>NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>			
Ingående anskaffningsvärde		44 190 045	44 190 045
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>44 190 045</b>	<b>44 190 045</b>
Ingående avskrivningar		-947 942	-778 021
Årets avskrivningar		-169 921	-169 921
<b>Utgående avskrivningar</b>		<b>-1 117 863</b>	<b>-947 942</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>43 072 182</b>	<b>43 242 103</b>
varav byggnader		32 035 182	32 205 103
varav mark		11 037 000	11 037 000
<b>Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:</b>	<b>24 770 000</b>	<b>Värdeår: 2007</b>	
<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	17 000 000	3 555 000	20 555 000
Lokaler	1 785 000	2 430 000	4 215 000
	<b>18 785 000</b>	<b>5 985 000</b>	<b>24 770 000</b>
<b>Maskiner och inventarier</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde		28 295	28 295
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>28 295</b>	<b>28 295</b>
Ingående avskrivningar		-28 295	22 867
Årets avskrivningar		0	-5 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-28 295</b>	<b>-28 295</b>
<b>NOT 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Övriga förutbetalda kostnader		18 273	18 004
		<b>18 273</b>	<b>18 004</b>
<b>NOT 9 Kortfristiga placeringar</b>			
Sparbanken Rekarne	löptid tillsvidare, ränta 2 %	800 000	0
		<b>800 000</b>	<b>0</b>

### NOT 10 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	-59 570	59 570	0
Fond för yttre underhåll	268 348	54 981	323 329
Balanserat resultat	386 692	-114 551	272 142
Årets resultat			88 994
	<b>21 322 471</b>	<b>0</b>	<b>21 411 465</b>

Insatser enligt ekonomisk plan är 20 727 000 kronor.

### NOT 11 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2013-12-31	2012-12-31
2017-09-01	3,63%	1 825 000	2 075 000
2014-06-01	3,45%	10 410 000	10 410 000
2015-09-01	3,56%	2 300 000	2 300 000
2016-06-01	3,32%	3 937 000	3 937 000
2017-06-01	3,42%	3 937 000	3 937 000
		<b>22 409 000</b>	<b>22 659 000</b>

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 250 000 kronor,  
och beräknad skuld om 5 år är 21 159 000 kronor.

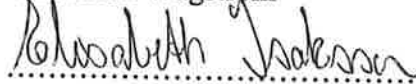
### NOT 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 146	2 164
Övriga upplupna kostnader	43 729	59 799
Förutbetalda hyror och avgifter	193 968	190 784
	<b>239 843</b>	<b>252 747</b>


Eskilstuna 2014-04-07

  
.....

Ann-Sofie Wågström

  
.....

Elisabeth Isaksson

  
.....

Emmi Jozsa

  
.....

Hasse Hammarström

  
.....

Pia Suomela

  
.....

Kenneth Jonsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-04-22

  
.....  
Kent Reinelius

av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken i Eskilstuna, org.nr. 769606-2245

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken i Eskilstuna för år 2013.

#### *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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### 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 i Eskilstuna för år 2013.

#### *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 av 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna den 22/4 2014

  
Kent Reinelius

## Fördelning av kostnader 2013

