



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

föreningens 8:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens nuvarande namn och ekonomiska plan registrerades 2007-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-21 hos Bolagsverket.

Föreningens egendom omfattar fastigheten Valfisken 5 i Eskilstuna kommun med adress Järnvägsplan 2. En del av fastigheten byggdes 1879 och färdigställdes 1890, genomgick en totalombyggnad 2007, från kontor till bostäder. Det innehåller 18 bostäder på 1 580 m² samt 4 lokaler på totalt 274 m² 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:

Memira	Kontor	84 m ²
Avalon Innovation Technology AB	Kontor	102 m ²
Tele 2	Datahall	15 m ²
Trafikverket	Växelrum	73 m ²

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens tekniska status:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under året utfört underhåll för cirka 47 000 kronor. Av detta kan nämnas lister i trapphus A och B, reparation av bastuaggregat, putsning av skorsten, målning av fönsterbleck och installation av radonpump. Styrelsen planerar för närvarande inga större underhållsåtgärder för de närmaste åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/kvm bostadsrättslägenhetsyta. Den för år 2015 upprättade budgeten visade ett överskott med cirka 80 000 kronor, varför styrelsen beslöt att låta årsavgifterna vara oförändrade 2015.

Kommentarer till årets resultat

Nu när de nya avskrivningsreglerna i de nya regelverken K2 och K3 klarnat har styrelsen valt att följa regelverket K2 för årsredovisningen. Detta innebär att avskrivningarna kommer att öka med cirka 120 000 kronor jämfört med 2015 års budget. I år klarar föreningen resultatet men det är lite osäkert hur det blir 2015. Det kan komma att bli ett visst underskott i resultaträkningen.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie stämma bestått av:

Ann-Sofie Wågström	Ordförande
Hasse Hammarström	Vice ordförande
Elisabet Isaksson	Kassör
Viveka Reuterhäll	Sekreterare
Pia Soumela	Ledamot
Kenneth Jonsson	Ledamot
Emmi Jozsa	Ledamot

I tur att avgå på ordinarie stämma 2015 är Hasse Hammarström, Pia Soumela, Kenneth Jonsson och Emmi Jozsa.

Väsentliga avtal

El/Vatten/Fjärrvärme/Avfall/Stadsnät	Eskilstuna Energi & Miljö AB
TV	AT Installation
Hisservice	Kone hissar
Porttelefon och nödtelefon hiss	Telia Sonera
Brandsläckare	Ditt Brandskydd Mälardalen AB
Gångbanerenhållning	Eskilstuna kommun
Mattor	Bergslagens Mattleasing
Ekonomisk förvaltning	HSB Södermanland
Service fastigheter	Bravida Sverige AB

Medlemsinformation

Under året har 2 st lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 28 st medlemmar, varav 18 st röstberättigade.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-08. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri-Helena Alaja.

Revisor har varit Kent Reinelius.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kr	1 635 632	1 635 324	1 487 050	1 657 588	1 621 370
Resultat efter finansiella poster, kr	50 457	88 994	-59 570	118 913	153 497
Soliditet %	49%	49%	48%	48%	48%
Fond för yttre underhåll, kr	348 158	323 329	268 348	199 117	199 117
Lån/taxeringsvärde	87%	90%	91%	98%	99%
Likviditet %	109%	321%	295%	215%	182%
Lån, kr/kvm	13 550	14 183	14 341	14 340	14 459
Ränta, kr/kvm	460	492	519	544	433
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	776	776	710	811	789
Driftkostnad, kr/kvm	355	332	324	328	385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/inanspråktagande av yttre fond	336 307
Årets resultat	50 457
Summa till stämmans förfogande	386 763

Styrelsen föreslår följande disposition

Inanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-20 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	59 000
Summa förändring underhållsfond	39 000
Resultat att balansera i ny räkning	347 763
Summa	386 763

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	348 158
Förändring underhåll	39 000
Fond för yttre underhåll enligt efter disposition enligt förslag ovan	387 158

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 635 632	1 635 324
Summa rörelseintäkter		1 635 632	1 635 324
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-526 563	-541 093
Övriga externa kostnader	3	-32 768	-33 606
Underhåll enligt plan		-20 000	-34 171
Personalkostnader		-900	-3 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-294 677	-169 921
Summa rörelsekostnader		-874 908	-781 816
Rörelseresultat		760 724	853 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 879	12 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 146	-776 885
Summa finansiella poster		-710 267	-764 514
Resultat efter finansiella poster		50 457	88 994
Årets resultat		50 457	88 994



MSB - där möjligheterna bor

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 777 505	43 072 182
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 777 505	43 072 182
Summa anläggningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		23 934	20 000
Övriga fordringar		103	34
Avräkningskonto HSB Södermanland		270 098	219 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	19 470	18 273
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		313 605	257 985
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	6	326 313	800 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		326 313	800 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	549	12 091
<i>Summa kassa och bank</i>		549	12 091
Summa omsättningstillgångar		640 467	1 070 077
SUMMA TILLGÅNGAR		43 417 972	44 142 259



HSB - där möjligheterna bor

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 727 000	20 727 000
Fond för yttre underhåll		348 158	323 329
Summa bundet eget kapital		21 075 158	21 050 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		336 307	272 142
Årets resultat		50 457	88 994
Summa fritt eget kapital		386 763	361 136
Summa eget kapital		21 461 921	21 411 465
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 409 000	22 159 000
Summa långfristiga skulder		21 409 000	22 159 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	250 000	250 000
Leverantörsskulder		34 556	35 195
Skatteskulder		17 865	46 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	244 630	239 843
Summa kortfristiga skulder		547 051	571 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 417 972	44 142 259

Ställda panter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Uttaga fastighetsinteckningar	23 616 658	23 616 658
Summa ställda säkerheter	23 616 658	23 616 658

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i minde ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 113 år. Tidigare använd avskrivningsplan har ändrats och tidigare bedömd nyttjandeperiod (200 år) har förkortats eftersom den var uppenbart felaktig. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget underskottsavdrag sedan tidigare.

NOTER**1 Nettoomsättning** 2014 2013

Årsavgifter	1 226 040	1 226 040
Hysesintäkter	383 672	383 364
Övriga intäkter	25 920	25 920
Summa nettoomsättning	1 635 632	1 635 324

2 Driftskostnader 2014 2013

Reparation, förbrukningsmaterial mm	598	1 938
Löpande underhåll	67 187	55 049
El-avgifter	49 470	50 259
Uppvärmningsavgifter	188 496	203 410
Vatten och avlopp	51 858	51 237
Renhållning	38 121	38 366
Försäkringar	25 602	24 841
Kabel-tv /Bredband	25 576	25 585
Fastighetskötsel	6 727	14 662
Kommunal fastighetsavgift / fastighets skatt	53 094	53 040
Förvaltningskostnader	16 840	16 378
Övriga kostnader	2 995	6 329
Summa driftskostnader	526 563	541 093



HSB - där möjligheterna bor

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

3 Övriga externa kostnader	2014	2013
Kreditupplysning	135	135
Kontorsmaterial och porto	70	362
Telefonkostnader	2 011	1 980
Administrativ förvaltning enligt avtal	26 616	26 252
Administrativ förvaltning extrabest	80	2 200
Övriga förvaltningskostnader	1 719	1 420
Årsstämma	297	0
Fritidsverksamhet	1 840	1 257
Summa övriga externa kostnader	32 768	33 606

4 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnaderna är helt avskrivna år	2126
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2007

	Anskaffnings värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Avskrivn tid	Bokfört värde 2014-12-31
Ursprunglig byggnad	33 109 295	-1 094 221	-283 319	120 år	31 731 755
Bredband	43 750	-23 642	-11 358	10 år	8 750
Balkonger					0
Mark	11 037 000				11 037 000
Byggnader	44 190 045	-1 117 863	-294 677		42 777 505

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde 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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 117 863	-947 942
Årets avskrivningar	-294 677	-169 921
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 412 540	-1 117 863

Utgående bokfört värde

42 777 505	43 072 182
-------------------	-------------------

Fastigheten Valfisken 5, taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 785 000	1 785 000
Taxeringsvärder mark - bostäder	3 555 000	3 555 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	2 430 000	2 430 000
Summa taxeringsvärde	24 770 000	24 770 000



HSB – där möjligheterna bor

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	28 295	28 295
Årets utrangerade	-28 895	0
Utgående anskaffningsvärde	0	28 295
Ingående avskrivningar enligt plan	-28 295	-28 295
Årets utrangerade	28 295	0
Utgående avskrivning enligt plan	0	-28 295

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2014-12-31 2013-12-31

Upplupna ränteintäkter ext plac	783	0
Förutbetalda kostnader	18 687	18 273
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 470	18 273

6 Kortfristiga placeringar 2014-12-31 2013-12-31

Externa placeringar	326 313	800 000
Summa kortfristiga placeringar	326 313	800 000

7 Kassa och bank 2014-12-31 2013-12-31

Bankkonto	549	12 091
Summa kassa och bank	549	12 091

8 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 727 000	0	323 329	272 142	88 994	21 411 465
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				88 994	-88 994	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			59 000	-59 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-34 171	34 171		0
Årets resultat					50 457	50 457
Belopp vid årets utgång	20 727 000	0	348 158	336 307	50 457	21 461 921



9 Skulder till kreditinstitut

2014-12-31

2013-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Rekarne AB	3,63	2017-09-01	250 000	1 575 000	1 825 000
Sparbanken Rekarne AB	3,56	2015-09-01	0	2 300 000	2 300 000
Sparbanken Rekarne AB	3,32	2016-06-01	0	3 937 000	3 937 000
Sparbanken Rekarne AB	2,84	2019-06-01	500 000	9 910 000	10 410 000
Sparbanken Rekarne AB	3,42	2017-06-01	0	3 937 000	3 937 000
			750 000	21 659 000	22 409 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				-250 000	-250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 409 000	22 159 000
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				3,17	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 000 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				20 409 000	

10 Övriga skulder till kreditinstitut

2014-12-31

2013-12-31

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	250 000	250 000
Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	250 000	250 000



HSB - där möjligheterna bor

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	195 828	193 968
Upplupna räntekostnader	0	2 146
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 802	43 729
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 630	239 843

Eskilstuna 2015-04-15

Ann-Sofie Wågström

Hasse Hammarström

Elisabeth Isaksson

Viveka Reuterhäll

Pia Soumela

Kenneth Jonsson

Emmi Jozsa

Min revisorspåteckning har angivits 2015-04-16

Kent Reinelius

av föreningen vald revisor

Fördelning av kostnader 2014

