

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Valfisken

Org.nr 769605-2245

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

föreningens 9:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. 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 18 bostäder på 1 580 m², 4 lokaler på 274 m² och 1 bilparkeringsplats på fastigheten samt 19 P-platser på grannfastigheten, som föreningen förfogar över med servitut. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2006-09-21.

Lägenhetsfördelning:

6 st. 2 rum och kök
12 st. 3 rum och kök

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse-ansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Memira	Kontor	84 m ²
Avalon Innovation	Kontor	102 m ²
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 2015-05-06. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ann-Sofie Wågström	Ordförande	i tur att avgå
Hasse Hammarström	Vice ordförande	i tur att avgå
Elisabet Isaksson	Kassör	i tur att avgå
Viveka Reuterhäll	Sekreterare	i tur att avgå
Alex Amjadi	Ledamot	vald t o m 2017
Jan Georgenson	Ledamot	vald t o m 2017
Kenneth Jonsson	Ledamot	vald t o m 2017

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

Revisor har under året varit Kent Reinelius.

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri-Helena Ajala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Eskilstuna Energi & Miljö AB	El/Vatten/Fjärrvärme/Avfall/Stadsnät
AT Installation	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

I budgeten för 2015 hade styrelsen räknat med ett överskott på 78 000 kronor. Trots att avskrivningarna vid övergången till det nya regelverket K2 för årsredovisning ökade med drygt 100 000 kronor har besparingar på drift- och räntekostnader gjort att det budgeterade resultatet kunnat hållas och till och med överträffats något. Även framåt i tiden räknar styrelsen med att resultatet ska klaras, trots de ökade avskrivningskostnaderna.

Föreningen har under året utfört underhåll för cirka 43 000 kronor. Av detta kan nämnas OVK-kontroll, montering av skydd på stuprör samt rensning av hängrännor och stuprör.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/kvm bostadsrättslägenhetsyta. Den för år 2016 upprättade budgeten har inte visat på något behov att höja månadsavgifterna.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 27 varav 13 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 632	1 636	1 635	1 487	1 658
Årsavgifter bostäder, tkr	1 226	1 226	1 226	1 226	1 177
Årets resultat, tkr	89	50	89	-60	119
Balansomslutning, tkr	43 249	43 418	44 142	44 351	44 500
Fond för yttre underhåll, tkr	387	348	323	268	199

Nyckeltal:

Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	776	776	776	776	745
Driftkostnad, kr/kvm *	300	295	332	324	328
Ränta, kr/kvm *	360	392	492	519	544
Lån, kr/kvm *	11 547	11 682	14 183	14 341	14 340
Likviditet %	141 %	117 %	321 %	295 %	215 %
Soliditet %	50 %	50 %	49 %	48 %	48 %

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %
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

*Från och med 2014 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i jämförbarheten mellan åren.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	347 763
Årets resultat	89 282
Summa till stämmans förfogande	437 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	59 000
Summa förändring yttre underhållsfond	59 000
Resultat att balansera i ny räkning	378 046
	437 046

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2015-12-31	387 158
Förändring underhåll	59 000
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	446 158

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 632 040	1 635 632
Summa rörelseintäkter		1 632 040	1 635 632
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnad	2	-556 763	-546 563
Övriga externa kostnader	3	-34 511	-32 768
Personalkostnader	4	0	-900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-287 692	-294 677
Summa rörelsekostnader		-878 966	-874 908
Rörelseresultat		753 074	760 724
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 230	15 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-667 022	-726 146
Summa finansiella poster		-663 792	-710 267
Resultat efter finansiella poster		89 282	50 457
Årets resultat		89 282	50 457

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 489 812	42 777 505
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 489 812	42 777 505
Summa anläggningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	23 934
Övriga fordringar	6	410 189	270 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	18 421	19 470
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		428 610	313 605
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	330 189	326 313
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		330 189	326 313
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1	549
<i>Summa kassa och bank</i>		1	549
Summa omsättningstillgångar			
		758 801	640 467
SUMMA TILLGÅNGAR			
		43 248 613	43 417 972

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 727 000	20 727 000
Fond för yttre underhåll		387 158	348 158
<i>Summa bundet eget kapital</i>		21 114 158	21 075 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		347 763	336 307
Årets resultat		89 282	50 457
<i>Summa fritt eget kapital</i>		437 046	386 763
Summa eget kapital		21 551 204	21 461 921
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	21 159 000	21 409 000
Summa långfristiga skulder		21 159 000	21 409 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	250 000	250 000
Leverantörsskulder		49 423	34 556
Skatteskulder		20 511	17 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	218 475	244 630
Summa kortfristiga skulder		538 409	547 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 248 613	43 417 972

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

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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2009:1.(K2) Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 112 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningsed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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 skattemässigt underskott.

NOTER

1 Nettoomsättning 2015 2014

Årsavgifter	1 226 040	1 226 040
Hysesintäkter	380 682	383 672
Hysesbortfall, p-platser	-600	0
Övriga intäkter	25 918	25 920
Summa nettoomsättning	1 632 040	1 635 632

2 Drift och fastighetskostnad 2015 2014

Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 382	598
Löpande underhåll	67 423	67 187
Underhåll enligt plan	0	20 000
El-avgifter	52 816	49 470
Uppvärmningsavgifter	196 185	188 496
Vatten och avlopp	49 601	51 858
Renhållning	37 725	38 121
Försäkringar	26 757	25 602
Kabel-tv /Bredband	25 576	25 576

2 Drift och fastighetskostnad (forts.)	2015	2014
Fastighetsskötsel	14 156	6 727
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	64 515	53 094
Förvaltningskostnader	19 329	16 840
Övriga kostnader	299	2 995
Summa drift och fastighetskostnad	556 763	546 563

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kreditupplysning	540	135
Gåvor, representation och bidrag	160	0
Kontorsmaterial och porto	119	70
Telefonkostnader	2 352	2 011
Internetabonnemang	344	0
Administrativ förvaltning enligt avtal	27 151	26 616
Administrativ förvaltning extrabest	0	80
Övriga förvaltningskostnader	1 465	1 719
Årsstämma	350	297
Fritidsverksamhet	2 030	1 840
Summa övriga externa kostnader	34 511	32 768

4 Personalkostnader	2015	2014
Utbildning, konferensavgifter	0	900
Summa personalkostnader	0	900

5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
----------------------	------------	------------

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnaderna är helt avskrivna år	2126
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2007

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar	-1 412 540	-1 117 863
Årets avskrivningar	-287 692	-294 677
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 700 232	-1 412 540

Utgående bokfört värde	42 489 813	42 777 505
-------------------------------	-------------------	-------------------

5 Byggnader och mark (forts.)		2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad - bostäder		17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler		1 785 000	1 785 000
Taxeringsvärder mark - lokaler		2 430 000	2 430 000
Summa taxeringsvärde		24 770 000	24 770 000
Fastighetsbeteckning		Valfisken 5	
5 Inventarier		2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde		0	28 295
Årets sålda / utranserade		0	-28 295
Utgående anskaffningsvärde		0	0
Ingående avskrivningar enligt plan		0	-28 295
Årets sålda / utranserade		0	28 295
Utgående avskrivning enligt plan		0	0
Utgående redovisat värde		0	0
6 Övriga fordringar		2015-12-31	2014-12-31
Fordran skattekonto		117	103
Avräkningskonto HSB		410 072	270 098
Summa övriga fordringar		410 189	270 201
7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2015-12-31	2014-12-31
Upplupna ränteintäkter externa placeringar		328	783
Förutbetalda kostnader		18 093	18 687
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 421	19 470
8 Kortfristiga placeringar		2015-12-31	2014-12-31
Externa placeringar		330 189	326 313
Summa kortfristiga placeringar		330 189	326 313
9 Kassa och bank		2015-12-31	2014-12-31
Bankkonto		1	549
Summa kassa och bank		1	549

10 Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 727 000	0	348 158	336 307	50 457	21 461 921
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				50 457	-50 457	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			59 000	-59 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-20 000	20 000		0
Årets resultat					89 282	89 282
Belopp vid årets utgång	20 727 000	0	387 158	347 763	89 282	21 551 204

11 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Bindn datum	Amortering		
Sparbanken Rekarne AB	3,63	2017-09-01	250 000	1 325 000	1 575 000
Sparbanken Rekarne AB	1,48	2016-03-01	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	0	9 910 000	9 910 000
Sparbanken Rekarne AB	3,42	2017-06-01	0	3 937 000	3 937 000
			250 000	21 409 000	21 659 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				250 000	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 159 000	21 409 000

Finns SWAP-avtal knutna till föreningen	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång	2,94
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	20 159 000

12 Övriga skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

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

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2015-12-31 2014-12-31

Förutbetalda hyror och avgifter	180 851	195 828
Upplupna räntekostnader	155	0
Övriga upplupna kostnader	37 469	48 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 475	244 630

Eskilstuna

2016- -

Ort

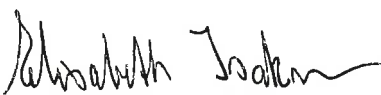
Datum



Ann-Sofie Wågström



Hasse Hammarström



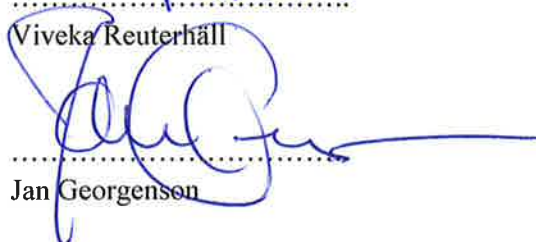
Elisabet Isaksson



Viveka Reuterhäll



Alex Amjadi




Jan Georgenson



Kenneth Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

2016- -



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 2015.

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 2015 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 2015.

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 / 2016



Kenth Reinelius

Fördelning av kostnader 2015

