

# ÅRSREDOVISNING

Brf Valfisken

Orgnr 769605-2245

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

föreningens 10:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende 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 19 bostäder på 1 664 m<sup>2</sup> samt 3 lokaler på totalt 190 m<sup>2</sup> och 1 st bilparkeringsplats på fastigheten samt 19 P-platser på grannfastigheten, som föreningen förfogar över med servitut.

#### Lägenhetsfördelning:

7 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök

#### I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Avalon Innovation Technology AB	Kontor	102 m <sup>2</sup>
Tele 2	Datahall	15 m <sup>2</sup>
Trafikverket	Växelrum	73 m <sup>2</sup>

#### 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 räkenskapsåret

### Underhåll

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för cirka 49 000 kronor. Av detta avser cirka 22 000 kronor reparationer på låssystemet.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 776 kr/kvm bostadsrättslägenhetsyta. Den för år 2017 upprättade budgeten visar ett överskott med cirka 9 000 kronor efter beslut om en sänkning av årsavgifterna med cirka 5 % från och med 1 januari 2017.

Föreningen har gjort en extra amortering på ett av fastighetslånen med cirka 1,5 miljoner kronor. Detta har varit möjligt på grund av att en ny insats och upplåtelseavgift kunnat tas ut för en ny lägenhet, som tidigare varit uthyrd som kontorslokal.

### 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
Alex Amjadi	Ledamot
Jan Georgenson	Ledamot
Kenneth Jonsson	Ledamot

I tur att avgå på ordinarie stämma 2017 är Hasse Hammarström, Kenneth Jonsson Jan Georgenson och Alex Amjadi.

### 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
Gångbanerrenhållning	Eskilstuna kommun
Mattor	Bergslagens Mattleasing
Ekonomisk förvaltning	HSB Södermanland
Service fastigheter	Bravida Sverige AB

## Medlemsinformation

Under året har en lägenhetsöverlåtelse skett. Dessutom har en lokal omvandlats till bostad och upplåtits med bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 28 st medlemmar, varav 19 st röstberättigade.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri-Helena Alaja, med Gerd som sammankallande.

Revisor har varit Kent Reinelius med Ingegerd Reinelius som revisorssuppleant.

## Flerårsöversikt (belopp i tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, kr	1 601	1 636	1 636	1 635	1 487
Resultat efter finansiella poster	129	89	50	89	-60
Soliditet %	53%	50%	50%	49%	48%
Fond för yttre underhåll	446	387	348	323	268
Lån, kr/kvm	10 606	11 547	11 682	14 183	14 341
Likviditet %	116%	141%	117%	321%	295%
Ränta, kr/kvm	308	360	392	492	519
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	751	776	776	776	776
Driftkostnad, kr/kvm	294	300	295	332	324

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/inanspråktagande av yttre fond	378 046
Årets resultat	128 817
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>506 863</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Inanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	59 000
Summa förändring underhållsfond	59 000
Resultat att balansera i ny räkning	447 863
<b>Summa</b>	<b>506 863</b>

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2016-12-31	446 158
Förändring underhåll	59 000
Fond för yttre underhåll enligt efter disposition enligt förslag ovan	505 158

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 600 658	1 632 040
Övriga rörelseintäkter		11 196	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 611 854</b>	<b>1 632 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och fastighetskostnad	2	-545 379	-556 763
Övriga externa kostnader	3	-85 847	-34 511
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-283 319	-287 692
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-914 544</b>	<b>-878 966</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>697 310</b>	<b>753 074</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 858	3 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-570 351	-667 022
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-568 493</b>	<b>-663 792</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 817</b>	<b>89 282</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>128 817</b>	<b>89 282</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 206 493	42 489 812
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>42 206 493</b>	<b>42 489 812</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 206 493</b>	<b>42 489 812</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	583 799	410 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	17 690	18 421
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>601 489</b>	<b>428 610</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	7	0	330 189
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>330 189</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	851	1
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>851</b>	<b>1</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>602 340</b>	<b>758 801</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 808 833</b>	<b>43 248 613</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 922 000	20 727 000
Fond för yttre underhåll		446 158	387 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 368 158</b>	<b>21 114 158</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		378 046	347 763
Årets resultat		128 817	89 282
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>506 862</b>	<b>437 046</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 875 020</b>	<b>21 551 204</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	19 413 000	21 159 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 413 000</b>	<b>21 159 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	250 000	250 000
Leverantörsskulder		37 081	49 423
Skatteskulder		3 016	20 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	230 716	218 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>520 813</b>	<b>538 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 808 833</b>	<b>43 248 613</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (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 111 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningsed och äldre normgivning aktiverats som separata 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.

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	2016	2015
Årsavgifter	1 249 917	1 226 040
Hysesintäkter	338 836	380 682
Avgiftsbortfall	-13 265	0
Hysesbortfall	-750	-600
Övriga intäkter	25 920	25 918
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 600 658</b>	<b>1 632 040</b>

2 Drift och fastighetskostnad	2016	2015
Reparation, förbrukningsmaterial mm	569	2 382
Löpande underhåll	49 212	67 423
El-avgifter	51 295	52 816
Uppvärmningsavgifter	218 962	196 185
Vatten och avlopp	41 540	49 601
Renhållning	39 138	37 725
Försäkringar	26 973	26 757
Kabel-tv /Bredband	26 371	25 576
Fastighetsskötsel	11 941	14 156
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	56 542	64 515
Förvaltningskostnader	22 836	19 329
Övriga kostnader	0	299
<b>Summa drift och fastighetskostnad</b>	<b>545 379</b>	<b>556 763</b>

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Kreditupplysning	135	540
Gåvor, representation och bidrag	0	160
Kontorsmaterial och porto	70	119
Telefonkostnader	2 615	2 352
Internetabonnemang	344	344
Administrativ förvaltning enligt avtal	27 700	27 151
Övriga förvaltningskostnader	1 720	1 465
Konsultarvoden och övr köpta tjänster	19 427	0
Övr externa tjänster	30 000	0
Årsstämma	0	350
Fritidsverksamhet	3 836	2 030
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>85 847</b>	<b>34 511</b>
4 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnaderna är helt avskrivna år	2126	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2007	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 109 295	33 109 295
Ingående anskaffningsvärde mark	11 037 000	11 037 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 146 295</b>	<b>44 146 295</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 656 483	-1 377 540
Årets avskrivningar	-283 319	-287 692
<b>Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 939 802</b>	<b>-1 665 232</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>42 206 493</b>	<b>42 481 063</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 800 000	17 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 543 000	1 785 000
Taxeringsvärder mark - bostäder	4 345 000	3 555 000
Taxeringsvärder mark - lokaler	2 970 000	2 430 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>26 658 000</b>	<b>24 770 000</b>
Fastighetsbeteckning	Valfisken 5	



5 Övriga fordringar		2016-12-31	2015-12-31
Fordran skattekonto		14	117
Övriga korfr fordringar		772	0
Avräkningskonto HSB		583 013	410 072
<b>Summa övriga fordringar</b>		<b>583 799</b>	<b>410 189</b>
6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Upplupna ränteintäkter ext plac		0	328
Förutbetalda kostnader		17 690	18 093
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>17 690</b>	<b>18 421</b>
7 Kortfristiga placeringar		2016-12-31	2015-12-31
Externa placeringar		0	330 189
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>0</b>	<b>330 189</b>
8 Kassa och bank		2016-12-31	2015-12-31
Bankkonto Sparbanken Rekarne		851	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>851</b>	<b>1</b>

9 Förändring i eget kapital						
	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 727 000	0	387 158	347 763	89 282	21 551 204
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				89 282	-89 282	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			59 000	-59 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					128 817	128 817
Belopp vid årets utgång	20 727 000	0	446 158	378 046	128 817	21 680 020

10 Skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bindn datum</b>	<b>Amortering</b>		
Sparbanken Rekarne AB	3,63	2017-09-01	250 000	1 075 000	1 325 000
Sparbanken Rekarne AB	1,48	3-mån	1 496 000	804 000	2 300 000
Sparbanken Rekarne AB	1,01	3-mån	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
			<b>1 746 000</b>	<b>19 663 000</b>	<b>21 409 000</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				250 000	
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>19 413 000</b>	
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen				Nej	
Genomsnittsränta vid årets utgång				2,48	
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 000 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				18 413 000	
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>					
Fastighetsinteckningar				23 616 658	23 616 658
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>23 616 658</b>	<b>23 616 658</b>
11 Övriga skulder till kreditinstitut				2016-12-31	2015-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				250 000	250 000
<b>Summa övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>				<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

Förutbetalda hyror och avgifter	181 599	180 851
Upplupna räntekostnader	143	155
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 974	37 469
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>230 716</b>	<b>218 475</b>

Eskilstuna 2017- -  
Ort Datum

.....  
Ann-Sofie Wågström

.....  
Hasse Hammarström

.....  
Elisabeth Isaksson

.....  
Viveka Reuterhäll

.....  
Alex Amjadi

.....  
Jan Georgenson

.....  
Kenneth Jonsson

## 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 2016.

#### **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 revisionsssed 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 2016 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 2016.

#### **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 revisionsssed 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 / 2017

.....  
Kenth Reinelius

## Fördelning av kostnader 2016

