

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Valfisken

Org.nr 769605-2245

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 11:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 20 bostäder på 1 766 m², 2 lokaler på 88 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:

8 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:

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 2017-05-30. På stämman deltog 16 medlemmar varav 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Ann-Sofie Wågström	Ordförande	i tur att avgå
Jan Georgenson	Vice ordförande	vald t o m 2019
Bo Fridh	Ledamot	vald t o m 2019
Elisabet Isaksson	Ledamot	i tur att avgå
Kenneth Jonsson	Ledamot	vald t o m 2019
Lasse Hammar	Adjungerad Ledamot	i tur att avgå
Malin Chorell	Sekreterare	vald t o m 2019

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

Revisor har under året varit Kent Reinelius med Gert Gustavsson som revisorsuppleant.

Valberedning har varit Gerd Jonsson och Katri-Helena Alaja.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Eskilstuna Engergi & 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

Föreningen har gjort en extra amortering på ett av fastighetslånen med cirka 1,5 milj. kr. Detta har varit möjligt tack vare att föreningen under året har gjort om en lokal till bostadsrätt. Bostadsrätten har sedan sålts till ett värde om ca 1,5 milj kr.

Föreningen har under året även målet om trapphus A och B samt byggt 10 st vindsförråd. Kostnaderna uppgick till ca 16 tkr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 717 kr/kvm bostadsrättslägenhetsyta. Årsavgifterna sänktes med 5 % fr o m den 1 januari 2017 och kommer att sänkas med 10 % från och med den 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 30 varav 20 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 497	1 601	1 636	1 636	1 635
Resultat efter finansiella poster	39	129	89	50	89
Fond för yttre underhåll, tkr	505	446	387	348	323

Nyckeltal

Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	717	751	776	776	776
Driftkostnad, kr/kvm *	314	294	300	295	332
Ränta, kr/kvm	268	308	360	392	492
Lån, kr/kvm	9 651	10 606	11 547	11 682	14 183
Likviditet %	133%	116%	141%	117%	321%
Soliditet %	57%	53%	50%	50%	49%

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 2017 används ny kontoplan vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2017 inte är jämförbart mellan åren.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 760 200	161 800	446 158	378 046	128 817	22 875 020
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				128 817	-128 817	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					39 424	39 424
Belopp vid årets utgång	22 987 200	484 800	505 158	447 862	39 424	24 464 444

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	447 862
Årets resultat	39 424
Summa till stämmans förfogande	487 286

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-16 589
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	59 000
Summa förändring yttre underhållsfond	42 411
Resultat att balansera i ny räkning	444 875
	487 286
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	505 158
Förändring underhåll	42 411
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	547 569

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

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 496 541	1 600 658
Övriga rörelseintäkter		0	11 196
Summa rörelseintäkter		1 496 541	1 611 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-582 488	-545 379
Övriga externa kostnader	4	-93 937	-85 847
Personalkostnader och arvoden	5	-555	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	-283 389	-283 319
Summa rörelsekostnader		-960 369	-914 544
Rörelseresultat		536 172	697 310
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		662	1 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-497 410	-570 351
Summa finansiella poster		-496 748	-568 493
Resultat efter finansiella poster		39 424	128 817
Årets resultat		39 424	128 817

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	41 923 104	42 206 493
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		41 923 104	42 206 493
Summa anläggningstillgångar		41 923 104	42 206 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 608	0
Övriga fordringar	7	701 519	583 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 394	17 690
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		744 521	601 489
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 265	851
<i>Summa kassa och bank</i>		1 265	851
Summa omsättningstillgångar		745 787	602 340
SUMMA TILLGÅNGAR		42 668 891	42 808 833



HSB - där möjligheterna bor

Brf Valfisken

769605-2245

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 472 000	21 922 000
Fond för yttre underhåll		505 158	446 158
Summa bundet eget kapital		23 977 158	22 368 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		447 862	378 046
Årets resultat		39 424	128 817
Summa fritt eget kapital		487 286	506 862
Summa eget kapital		24 464 444	22 875 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 643 000	19 413 000
Summa långfristiga skulder		17 643 000	19 413 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	250 000	250 000
Leverantörsskulder		121 851	37 081
Aktuella skatteskulder		0	3 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	189 596	230 716
Summa kortfristiga skulder		561 447	520 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 668 891	42 808 833

**NOTER****1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 110 år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat 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. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

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

Föreningen har inget skattemässigt underskott.

2 Nettoomsättning 2017 2016

Årsavgifter	1 266 444	1 249 917
Hyror	247 732	338 836
Avgiftsbortfall	0	-13 265
Hysesbortfall	-46 400	-750
Intäkter konsumtionsavgift	25 920	25 920
Övriga intäkter	2 845	0
Summa nettoomsättning	1 496 541	1 600 658

3 Driftskostnader 2017 2016

Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 699	895
Löpande underhåll	72 917	49 212
Underhåll enligt plan	16 589	0
Elavgifter	48 515	51 295
Uppvärmningsavgifter	214 011	218 962
Vatten och avlopp	47 568	41 540
Sophämtning	39 455	39 138
Försäkringar	27 152	26 973
Kabel-tv	26 213	26 371
Fastighetsskötsel	32 010	34 451
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	52 803	56 542
Övriga kostnader	3 557	0
Summa driftskostnader	582 488	545 379



4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	28 685	27 700
Övriga förvaltningskostnader	1 600	1 720
Konsultarvoden	14 108	19 427
Bankkostnader	540	0
Fritidsverksamhet	8 528	3 836
Överlåtelseavgift	1 120	0
Kreditupplysning	135	135
Kontorsmateriel och trycksaker	0	70
Telefon	4 078	2 615
Datakommunikation	344	344
Övriga externa tjänster	34 800	30 000
Summa övriga externa kostnader	93 937	85 847
5 Personalkostnader och arvoden	2017	2016
Övriga personalkostnader	555	0
Summa personalkostnader och arvoden	555	0
6 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2126	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2007	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	33 153 045	33 109 295
Ingående anskaffningsvärde mark	11 037 000	11 037 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 190 045	44 146 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 983 552	-1 656 483
Årets avskrivningar	-283 389	-283 319
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 266 941	-1 939 802
Utgående redovisat värde	41 923 104	42 206 493
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	18 800 000	17 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 062 000	1 543 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 345 000	4 345 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 970 000	2 970 000
Totalt taxeringsvärde	27 177 000	26 658 000



7 Övriga fodringar				2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto				1 831	14
Skattefordringar				723	0
Avräkningskonto HSB				698 965	583 013
Övriga kortfr fordringar				0	772
Summa övriga fodringar				701 519	583 799
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				20 394	17 690
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				20 394	17 690
9 Kassa och bank				2017-12-31	2016-12-31
Bankkonto 6				1 265	851
Summa kassa och bank				1 265	851
10 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Rekarne AB	2,84	2019-06-01		9 910 000	9 910 000
Swedbank hyp AB	0,75	3 mån		7 983 000	
Löst/omplacerat					3 937 000
Löst/omplacerat					804 000
Löst/omplacerat					1 075 000
Löst/omplacerat					3 937 000
			1 770 000	17 893 000	19 663 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				250 000	250 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				17 643 000	19 413 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 000 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				16 643 000	
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder					
Fastighetsinteckning				23 616 658	23 616 658
Säkerhet för långfristig skuld till kreditinstitut				23 616 658	23 616 658
11 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)				250 000	250 000
Summa kortfristig skulder till kreditinstitut				250 000	250 000
12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader				75 835	143
Förutbetalda hyror och avgifter				0	181 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				113 761	48 974
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				189 596	230 716



HSB - där möjligheterna bor

Brf Valfisken

769605-2245

Eskilstuna 2018-

Ann-Sofie Wågström

Malin Chorell

Jan Georgenson

Bo Fridh

Elisabeth Isaksson

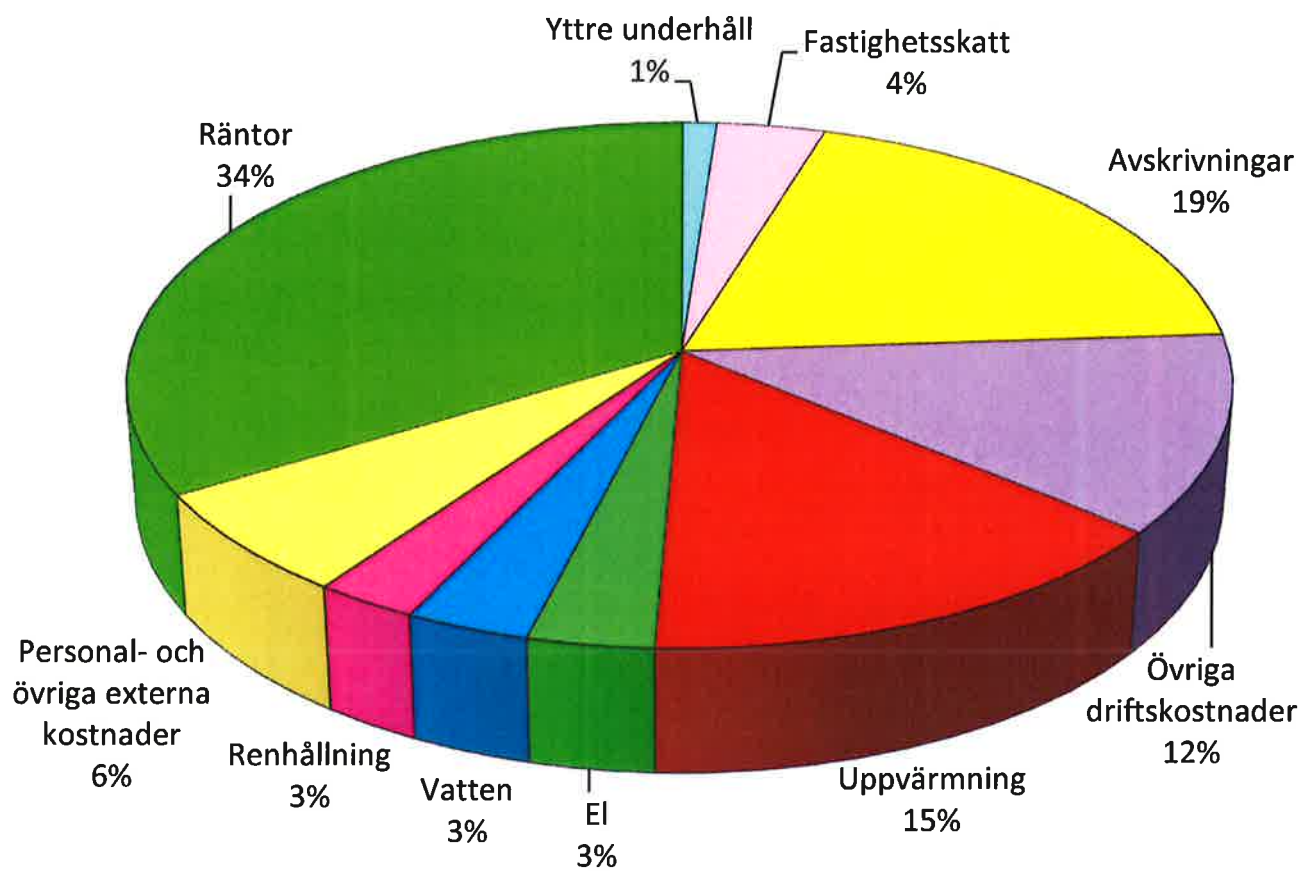
Kenneth Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03

Kent Reinelius

Av föreningen vald revisor

Fördelning av kostnader 2017



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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017 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 vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Valfisken för år 2017.

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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Eskilstuna den 24 / 4 2018



Kent Reinelius, av föreningen vald revisor