



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Valfisken i Eskilstuna

769605-2245

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Valfisken i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

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, 1 bilparkeringsplats på fastigheten samt 19 p-platser på grannfastigheten, som föreningen förfogar över med servitut.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-21.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|--------|---------------|
| 8 st. | 2 rum och kök |
| 12 st. | 3 rum och kök |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar 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 2018-05-22. På stämman deltog 8 medlemmar varav 8 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

| | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| Ann-Sofie Wågström | Ordförande | vald t o m 2020 |
| Jan Georgenson | Vice ordförande | avgått 2018-10-11 |
| Elisabet Isaksson | Ledamot | vald t o m 2020 |
| Bo Fridh | Ledamot | i tur att avgå |
| Kenneth Jonsson | Ledamot | i tur att avgå |
| Malin Chorell | Sekreterare | i tur att avgå |

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 Alaja och Helena Brobäck.

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 under året renoverat skorstenen till en kostnad av 31 250 kr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 661 kr/kvm bostadsrättslägenhetsyta.

Årsavgifterna sänktes med 5 % fr.o.m. den 1 januari 2017 och med 10 % fr.o.m. den 1 januari 2018.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 31 varav 20 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 1 362 | 1 497 | 1 601 | 1 636 | 1 636 |
| Årsavgifter bostäder, tkr | 1 167 | 1 266 | 1 250 | 1 226 | 1 226 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 112 | 39 | 129 | 89 | 50 |
| Balansomslutning, tkr | 42 505 | 42 669 | 42 809 | 43 249 | 43 418 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 599 | 505 | 446 | 387 | 348 |
| Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm | 661 | 717 | 751 | 776 | 776 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 326 | 305 | 294 | 300 | 295 |
| Ränta, kr/kvm | 154 | 268 | 308 | 360 | 392 |
| Lån, kr/kvm | 9 516 | 9 651 | 10 606 | 11 547 | 11 682 |
| Soliditet (%) | 58 | 57 | 53 | 50 | 50 |

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 2016 används en ny kontoplan, vilket innebär att jämförelsetal för driftkostnader före 2016 inte är jämförbart mellan åren.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 22 987 200 | 484 800 | 505 158 | 447 862 | 39 424 | 24 464 444 |
| Resultatdisposition enligt föreningsstämman | | | | 39 424 | -39 424 | 0 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | | | 142 000 | -142 000 | | 0 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | -47 839 | 47 839 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 111 788 | 111 788 |
| Belopp vid årets utgång | 22 987 200 | 484 800 | 599 319 | 393 125 | 111 788 | 24 576 232 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 393 125 |
| Årets resultat | <u>111 788</u> |
| | 504 913 |

Styrelsen föreslår följande disposition

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Till balanserat resultat överförs | <u>504 913</u> |
| | 504 913 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| Resultaträkning | Not | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 362 292 | 1 496 541 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 362 292 | 1 496 541 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -636 016 | -582 488 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -46 302 | -93 937 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | 0 | -555 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -283 389 | -283 389 |
| Summa rörelsekostnader | | -965 707 | -960 369 |
| Rörelseresultat | | 396 585 | 536 172 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 726 | 662 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -285 523 | -497 410 |
| Summa finansiella poster | | -284 797 | -496 748 |
| Resultat efter finansiella poster | | 111 788 | 39 424 |
| Årets resultat | | 111 788 | 39 424 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 41 639 715 | 41 923 104 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 41 639 715 | 41 923 104 |
| Summa anläggningstillgångar | | 41 639 715 | 41 923 104 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 22 608 |
| Övriga fordringar | 7 | 840 894 | 701 519 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 22 668 | 20 394 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 863 562 | 744 521 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 9 | 1 265 | 1 265 |
| Summa kassa och bank | | 1 265 | 1 265 |
| Summa omsättningstillgångar | | 864 827 | 745 787 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 42 504 542 | 42 668 891 |

| Balansräkning | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 23 472 000 | 23 472 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 599 319 | 505 158 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 071 319 | 23 977 158 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 393 125 | 447 862 |
| Årets resultat | | 111 788 | 39 424 |
| Summa fritt eget kapital | | 504 913 | 487 286 |
| Summa eget kapital | | 24 576 232 | 24 464 444 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10, 11 | 0 | 17 643 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 17 643 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 12 | 17 643 000 | 250 000 |
| Leverantörsskulder | | 47 605 | 121 851 |
| Aktuella skatteskulder | | 6 213 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 231 492 | 189 596 |
| Summa kortfristiga skulder | | 17 928 310 | 561 447 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 42 504 542 | 42 668 891 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 109 år. Utgifter som i enligt 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.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 -2018-12-31 | 2017-01-01 -2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 1 167 192 | 1 266 444 |
| Hyrer | 158 284 | 247 732 |
| Hysesbortfall | -600 | -46 400 |
| Intäkter konsumtionsavgift | 28 800 | 25 920 |
| Övriga intäkter | 8 616 | 2 845 |
| Summa nettoomsättning | 1 362 292 | 1 496 541 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---|--------------------|--------------------|
| | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm | 938 | 1 699 |
| Löpande underhåll | 44 091 | 72 917 |
| Underhåll enligt plan | 31 250 | 16 589 |
| Elavgifter | 53 844 | 48 515 |
| Uppvärmningsavgifter | 218 745 | 214 011 |
| Vatten och avlopp | 48 010 | 47 568 |
| Sophämtning | 39 455 | 39 455 |
| Försäkringar | 27 993 | 27 152 |
| Kabel-TV/bredband | 26 216 | 26 213 |
| Fastighetsskötsel | 48 478 | 32 010 |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 60 630 | 52 803 |
| Övriga kostnader | 36 366 | 3 557 |
| Summa driftskostnader | 636 016 | 582 489 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 31 173 | 28 684 |
| Övriga förvaltningskostnader | 1 300 | 1 600 |
| Konsultarvoden | 0 | 14 108 |
| Bankkostnader | 180 | 540 |
| Fritidsverksamhet | 3 955 | 8 528 |
| Överlåtelseavgift | 2 276 | 1 120 |
| Pantförskrivningsavgift | 1 805 | 0 |
| Kreditupplysning | 405 | 135 |
| Telefon | 4 789 | 4 078 |
| Datakommunikation | 419 | 344 |
| Övriga externa kostnader | 0 | 34 800 |
| Summa övriga externa kostnader | 46 302 | 93 937 |

Not 5 Personalkostnader och arvoden

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|--------------------|--------------------|
| | -2018-12-31 | -2017-12-31 |
| Övriga personalkostnader | 0 | 555 |
| Summa personalkostnader och arvoden | 0 | 555 |

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2126.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 2007.

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden 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 |
| Ingående avskrivningar | -2 266 941 | -1 983 552 |
| Årets avskrivningar | -283 389 | -283 389 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 550 330 | -2 266 941 |
| Utgående redovisat värde | 41 639 715 | 41 923 104 |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 20 000 000 | 18 800 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 419 000 | 1 062 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 4 345 000 | 4 345 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 2 970 000 | 2 970 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 27 734 000 | 27 177 000 |

Fastighetsbeteckning: Valfisken 5

Not 7 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto | 7 420 | 1 831 |
| Skattefordringar | 0 | 723 |
| Avräkningskonto HSB | 833 474 | 698 965 |
| Summa övriga fordringar | 840 894 | 701 519 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 668 | 20 394 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 668 | 20 394 |

Not 9 Kassa och bank

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Sparbanken Rekarne | 1 265 | 1 265 |
| Summa kassa och bank | 1 265 | 1 265 |

Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Räntesats % | Konv datum | Lånebelopp 2018-12-31 | Lånebelopp 2017-12-31 |
|--------------------|----------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| Sparbanken Rekarne | 2,84 | 2019-06-01 | 9 910 000 | 9 910 000 |
| Stadshypotek | 0,967 | 3 månader | 7 733 000 | 7 983 000 |
| | | | 17 643 000 | 17 893 000 |

| | | | | |
|---|--|--|-------------|-------------------|
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | -17 393 000 | |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -250 000 | -250 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 0 | 17 643 000 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

| | |
|---|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till | 1 000 000 |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 16 393 000 |

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 23 616 658 | 23 616 658 |
| Summa ställda säkerheter | 23 616 658 | 23 616 658 |

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 17 643 000 | 250 000 |
| Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut | 17 643 000 | 250 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 6 855 | 75 835 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 116 686 | 113 761 |
| Mottagna kortfristiga depositioner och förskott | 100 733 | 0 |
| Avtalsplacerade betalningar | 7 218 | 0 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 231 492 | 189 596 |

Eskilstuna 2019-

Ann-Sofie Wågström

Malin Chorell

Bo Fridh

Elisabeth Isaksson

Kenneth Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Kent Reinelius
Av föreningen vald revisor