

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 4 |
| - balansräkning | 5 |
| - noter | 7 |
| - underskrifter | 9 |

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten är belägen på Skeppargatan 20 i Stockholm och bostadsrättsföreningen har sammanlagt 24 lägenheter. Under 2018 har 4 (3) lägenheter bytt ägare. Styrelsen har under året haft fem protokollförda sammanträden och löpande haft ansvaret för föreningens angelägenheter inklusive den ekonomiska förvaltningen. Teknisk förvaltare har varit BÅ Fastighetskonsult.

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret som slutade 2017 avhölls den 23 april 2018. Styrelsen har från detta datum bestått av följande personer:

My Bolin, ordförande

Oleg Sutjagin, kassör och ledamot

Johanna Liljenzin, sekreterare och ledamot

Gustaf Backemar, ledamot

Markus Kjellner, ledamot

Bibbi Andersson, suppleant

Maria Daun, suppleant

Valberedning är Daniel Svenér, Anders Berglund samt Elisabeth Schantz.

Vald revisor är auktoriserad revisor Patrik Israelsson KPMG.

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägarförening. Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen har gruppavtal Silver med Comhem vilket innebär att bredband och diverse TV kanaler ingår i föreningens avgift.

År 2014 genomfördes en teknisk analys av fastigheten och på basis av den upprättades en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2028. Kostnaderna för underhåll och renoveringar enligt underhållsplan är upptagna i föreningens ekonomiska prognos som styrelsen regelbundet följer upp. Avsättning till reparationsfond baseras på underhållsplanen. Årets avsättning har upplöst på grund av de omfattande reparationerna av fasaden.

Under 2018 har fasaden mot gatan samt gårshus A renoverats till en kostnad om drygt 2 mkr.

Efter flera år med stora reparationer planerar föreningen att försöka minimera kostnaderna 2019 med förhoppning om att kunna börja amortera av lånen. Inga stora underhållsåtgärder är planerade kommande år.

Föreningens säte är Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets ingång och utgång 31 medlemmar. *ph*

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning | 1 122 926 | 1 136 219 | 1 112 471 | 1 100 801 |
| Resultat efter finansiella poster | -2 030 805 | -1 202 160 | -1 013 546 | 222 508 |
| Soliditet (%) | 5,85 | 28,08 | 41,64 | 56,33 |
| Balansomslutning | 9 217 071 | 9 152 286 | 8 924 054 | 8 396 906 |
| Årsavg./kvm bostadsyta | 544 | 544 | 544 | 544 |
| Värmekostnad/kvm bostadsyta | 152 | 145 | 173 | 144 |
| Lån/kvm bostadsyta | 3 838 | 3 088 | 2 337 | 1 587 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Genomsnittlig ränta för året uppgår till 0,62%. Samtliga lån löper med rörlig ränta knuten till Stibor.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital |
|--|----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 573 280 | 5 388 771 | 0 | 0 -3 391 825 |
| Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma: | | | | |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | -275 000 | 275 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | | 275 000 | -275 000 |
| Årets resultat | | | | -2 030 805 |
| Belopp vid årets utgång | 573 280 | 5 388 771 | 0 | 0 -5 422 630 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -3 391 825 |
| Årets resultat | -2 030 805 |
| | <hr/> |
| | -5 422 630 |

Förslag till disposition:

| | |
|--------------------------------|------------|
| Avsättning till underhållsfond | 275 000 |
| Upplösning av underhållsfond | -275 000 |
| Balanseras i ny räkning | -5 422 630 |
| | <hr/> |
| | -5 422 630 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *pa*

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-----|--------------------------|-----------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 122 926 | 1 136 219 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 95 660 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>1 122 926</u> | <u>1 231 879</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -3 005 833 | -2 314 356 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -47 789 | -33 934 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -66 264 | -66 264 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-3 119 886</u> | <u>-2 414 554</u> |
| Rörelseresultat | | -1 996 960 | -1 182 675 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 8 782 | 7 358 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 30 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -42 627 | -26 873 |
| Summa finansiella poster | | <u>-33 845</u> | <u>-19 485</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 030 805 | -1 202 160 |
| Resultat före skatt | | -2 030 805 | -1 202 160 |
| Årets resultat | | <u>-2 030 805</u> | <u>-1 202 160</u> <i>pe</i> |

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-----|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 5 | 7 821 423 | 7 887 687 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>7 821 423</u> | <u>7 887 687</u> |

| | | | |
|------------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa anläggningstillgångar | | 7 821 423 | 7 887 687 |
|------------------------------------|--|-----------|-----------|

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

| | | | |
|----------------|--|---------|---------|
| Kundfordringar | | 159 762 | 171 588 |
|----------------|--|---------|---------|

| | | | |
|-------------------|--|-------|-------|
| Övriga fordringar | | 2 142 | 1 700 |
|-------------------|--|-------|-------|

| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>161 904</u> | <u>173 288</u> |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|

Kassa och bank

| | | | |
|----------------|--|-----------|-----------|
| Kassa och bank | | 1 233 744 | 1 091 311 |
|----------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Summa kassa och bank | | <u>1 233 744</u> | <u>1 091 311</u> |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|------------------------------------|--|-----------|-----------|
| Summa omsättningstillgångar | | 1 395 648 | 1 264 599 |
|------------------------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|----------------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 9 217 071 | 9 152 286 <i>ph</i> |
|-------------------------|--|------------------|----------------------------|

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

BALANSRÄKNING

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

5 962 051

5 962 051

Summa bundet eget kapital

5 962 051

5 962 051

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 391 825

-2 189 665

Årets resultat

-2 030 805

-1 202 160

Summa fritt eget kapital

-5 422 630

-3 391 825

Summa eget kapital

539 421

2 570 226

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 675 000

6 175 000

Förskott från kunder

58 095

0

Leverantörsskulder

635 041

94 970

Övriga skulder

0

2 576

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

309 514

309 514

Summa kortfristiga skulder

8 677 650

6 582 060

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 217 071

9 152 286 *pu*

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

| | |
|---|-----|
| Byggnad | 120 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |
| Markanläggning/gård | 20 |

Byggnadens anskaffningsvärde är beräknat enligt samma proportion mellan mark och byggnad som taxeringsvärdet.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 087 920 | 1 087 922 |
| Överlåtelseavgifter | 3 360 | 0 |
| Ersättning gård | 14 000 | 10 000 |
| Andrahandsuthyrning | 6 533 | 2 300 |
| Fakturerade kostnader m.m. | 11 113 | 35 997 |
| | <u>1 122 926</u> | <u>1 136 219</u> |

| Not 3 Driftskostnader | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------------------|----------------------------|
| El | 40 309 | 31 364 |
| Värme | 304 342 | 289 452 |
| Vatten och avlopp | 26 731 | 25 516 |
| Städning och sophämtning | 76 969 | 78 565 |
| Comhem | 78 001 | 76 977 |
| Teknisk förvaltning | 131 084 | 118 349 |
| Reparation och underhåll | 255 427 | 295 378 |
| 2018: Fasad 2017: Tak | 2 031 472 | 1 337 785 |
| Försäkring | 29 410 | 29 410 |
| Fastighetsavgift | 32 088 | 31 560 |
| | <u>3 005 833</u> | <u>2 314 356</u> <i>pu</i> |

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

| Not 4 Övriga externa kostnader | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Ersättning till revisor | 13 340 | 14 375 |
| Övriga administrativa kostnader | 15 486 | 19 559 |
| Bankkostnad | 18 963 | 0 |
| | <u>47 789</u> | <u>33 934</u> |

Noter till balansräkningen

| Not 5 Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 8 025 651 | 7 969 738 |
| Inköp | 0 | 55 913 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>8 025 651</u> | <u>8 025 651</u> |
| Ingående avskrivningar | -137 964 | -71 700 |
| Årets avskrivningar | <u>-66 264</u> | <u>-66 264</u> |
| Utgående avskrivningar | <u>-204 228</u> | <u>-137 964</u> |
| Redovisat värde | 7 821 423 | 7 887 687 |
| <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| Mark | 35 000 000 | 35 000 000 |
| Byggnader | <u>18 800 000</u> | <u>18 800 000</u> |
| | 53 800 000 | 53 800 000 |

Övriga noter

| Not 6 Ställda säkerheter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 7 675 000 | 6 900 000 |

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning *pu*

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Stockholm 2019-03-18



My Bolin



Markus Kjellner



Gustaf Backemar



Oleg Sutjagin



Johanna Liljenzin

Min revisionsberättelse har lämnats den

24/4-2019



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valfisken 2, org. nr 702002-4589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 2 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 mars 2019 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag iden- tifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valfisken 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 24 april 2019



Patrik Israelsson

Auktoriserad revisor