

Årsredovisning
för
Brf Valfisken 32

716419-7183

Räkenskapsåret

2018

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Året har inneburit intensivt arbete för styrelsen med många olika frågor och flera engagemang. Färdigställandet av vindslägenheten har enligt plan slutförts under 2018 och godkännande och inflyttning har skett, om än med vissa kvarstående tekniska problem som inte är lösta till dags datum. Underhålls- och renoveringsarbeten med läckande takterass har lett till komplikationer och merkostnader då det upptäcktes att hela bjälklaget var tvunget att bytas. Trots svårigheterna under året har en hel del förbättringar genomförts som har förbättrat fastighetens standard och skick.



Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Valfisken 32 och byggår 1939, belägen i Stockholms stad, med adress Riddargatan 21 förvärvades 2004-04-30. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 33 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 575 kvm, varav boytan uppgår till 2 062 kvm och lokalytan till 300 kvm. Tomtarealen uppgår till 433 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 33 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 st	10 st	7 st	1 st

Lokaler

Föreningen upplåter:

- En lokal med hyresrätt om ca 259 kvm och kontraktets löptid är för närvarande till 2020-03-31. I lokalen bedrivs restaurangverksamhet. Nuvarande hyresgäst är Restaurang Villaggio.
- Två garageplatser.

Gemensamhetsanläggningar

I källaren finns en gemensam tvättstuga. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB.

Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av CEMI AB.

Genomförda åtgärder under året

- Vindslägenheten har tagits i bruk. Inflyttning/tillträde i September.
- Installation av ny undercentral.
- Modernisering och förlängning upp- och nedtill av hissinstallation.
- Installation av fiberanknytning genom STOKAB till fastigheten.
- Modernisering av tvättstugan.
- Tätning av ventilationskanaler.
- Renovering och reparation av läckande takterrasser. Slutbesiktning 2019.
- Reparation av läckage garagetak/markyta innergård. Slutbesiktning 2019.



Planerade åtgärder/underhåll

- Fortsatt renovering av ventilationssystemet för att erhålla godkänd OVK.
- Reparation av fasadspäckor.
- Anslutning av lägenheter till fastsighetens fiberanknytning 2019-2020.
- Sanering och uppfräschning av allmänna utrymmen i källaren.
- Uppfräschning och målning av entré och trapphus.
- Lagning av ramp och golv (med dränering) i garaget.
- Installation av ny garageport.
- Målning fönster inom 4 år uppskattningsvis.
- Fasadunderhåll gård och gatusida inom 4 år uppskattningsvis.

I övrigt se underhållsplan.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2005	Stambyte, renovering kök och bad samtliga lägenheter. Underhåll av trapphus
2005	Elstigare med 3-fas till samtliga lägenheter.
2007	installation värmekablar i takrännorna
2008	renovering fönster, energiglas sattes in.
2006-2009	renoverades fasaden delvis
2009-2010	säkerhetsdörrar installerades
2014	renovering av byggnadens rökkanaler.
2014-2015	undersökning/kartering av ventilation för OVK-besiktning
2015	nytt moderniserat soprum
2016-2018	renovering av ventilationssystemet
2016	påbörjan av brandskyddsarbeten
2017	installation av nya källarförråd (Troax)
2017-2018	ombyggnation vind till lägenhet
2017	ny hissmaskin och nya stannplan
2018	ny fjärrvärmväxlare installerades
2018	renovering av del av takterass hörnan skepparg/riddarg
2018	renovering av ytskikt gårdsbjälklag/garagetak
2018	uppfräschning av tvättstuga, ny tvättmaskin och mangel

W-EP

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2004-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Edelmiro Padin	Ordförande	vald juni 2014
Staffan Lindstrand	Ledamot	vald juni 2014
Ulf Skarin	Ledamot	vald juni 2014
Helena Tjärnström	Ledamot	vald maj 2017
Sarah Olofsson	Suppleant	vald maj 2016
Victor Eriksson	Suppleant	vald maj 2017

Revisorer

Jonas Ramning	Auktoriserad externrevisor, ordinarie suppleant
Henrik Treschow	

Valberedning

Elisabeth Trost
Ylva Spendrup

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 8 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2018-05-28. Därutöver har styrelsen träffats ett antal gånger.

Avtal

För den löpande förvaltningen har föreningen avtal med eller anlitar följande entreprenörer och samarbetspartners:

Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
First Ledger AB	Revision
CEMI AB	Fastighetsskötsel och jourtjänst
Dekra	Besiktning av hissar
Stockholms Hiss	Service hissar samt jourtjänst
ComHem	TV och bredband
Exergi AB	Fjärrvärme och el
Stockholms Gas	Gas
Stockholm Vatten	Hushålls sopor
Tåv AB	Grovsopor
Takjour Entreprenad i Stockholm AB	Snöskottning
ESIS Sweden AB	Städning
Söderbergs Mattleasing AB	Entrémattor



Brf Valfisken 32
Org.nr 716419-7183

6 (19)

Banker och försäkringsbolag
SEB Bank AB
SHB hos ekonomisk förvaltare
Brandkontoret

Fastighetslån
Kassa och likviditet
Fastighetsförsäkring

Intresseförening
Fastighetsägarna Stockholm

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 överlåtelser ägt rum.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades 2018-01-01 genom en sänkning med 15 procent. Dessförinnan förändrades de senast 2011-01-01 genom en sänkning med 10 procent. Under 2018 har årsavgift för nya bostadsrätten genom vindsupplåtelsen tillkommit.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av storleken på årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Underhåll enligt plan de kommande 5 åren bedöms inte väsentligen påverka föreningens ekonomi, med anledning av nuvarande och årligt kommande likvidöverskott.

Belåningen kan tänkas minska genom amortering och öka i samband med kommande underhåll, men bedöms inte förändras i en omfattning som väsentligt påverkar föreningens kostnader.

Finansiering

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Finansiering av pågående och framtida underhåll förväntas ske i första hand genom kvarvarande överskott från försäljning av råvinden och befintlig kassa. I andra hand finansieras framtida underhåll genom att ta upp nya lån. Under året har det genomförts underhåll som betalats kontant genom buffert som fanns i likvida medel från vindsupplåtelsen

Belåning

Föreningen har amorterat ytterligare 3 mkr i under 2018. Belåningen har därmed minskat från 18,5 till 3,5 mkr sedan förvärvet av fastigheten, främst tack vare vindsupplåtelse och upplåtelseavgifter i samband med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Men även reserver för framtida underhåll kan amorteras och på så vis sparas räntekostnader.

Vid föreningens bildande togs lån upp med 18,5 mkr vilket motsvarade 62 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten (se nuvarande belåningsgrad i tabell med nyckeltal).

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 57 934 000 kr, varav markvärde 37 032 000 kr och byggnaderna 20 902 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.



Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	447	524	524	524
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	2 507	2 314	2 259	2 242
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	627	726	736	745
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	153	156	155	155
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	1 697	5 520	5 520	5 520
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	6	18	18	20
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	79	94	162	272
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	66	66	66	66
Totala underhållsreserver i tkr	14 827	20 351	10 271	8 546

(Bostadsrättsyta 2 062 kvm, lokalyta 300 kvm samt byggnadsyta 2 575 kvm)

Lokalytan har justerats ner till 300 kvm (restaurang och garage) från tidigare 513 kvmsom uppgavs i den ekonomiska planen och utöver restaurangen avsåg lagerutrymmen i källare/garage. Därvid har nyckeltaen för tidigare år justerats.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Lokalhyror kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter.

V. P.

Styrelsen för Brf Valfisken 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vindslägenheten har färdigställts och inflyttning har skett under året. Föreningen har därvid erhållit årsavgifter från och med hösten 2018 för denna nya bostadsrätt. I samband med tillträde och inflyttning erhöles ett mätintyg utvisande 10 kvm mer boyta än preliminärt beräknad vilket resulterat i att föreningen erhållit ytterligare 990 tkr i köpeskilling.

Det finns för närvarande en konflikt med Entreprenören som utvecklade vindslägenheten beroende på att frånluftsfläken för restaurangen överstiger gällande gränsvärde för bullernivå för närmaste boende. Miljöförvaltningen är inkopplad och har krav på reducering av ljudnivån till godkända värden.

Svar har efter räkenskapsårets utgång erhållits avseende anmälan från medlem om ändring av ventilation samt bristande brandskydd och säkerhetsdörrar, som upplystes om i föregående års förvaltningsberättelse, där Stadsbyggnadskontoret i februari 2019 beslutat lämna ärendet utan åtgärd.

Gällande en anmälan om bristande ventilation från medlem under året till miljöförvaltningen, som upplystes om i föregående års förvaltningsberättelse, har styrelsen arbetat vidare för att erhålla en godkänd OVK.

Dessa händelser har även i år medfört omfattande juridiska- och utredningskostnader för föreningen och ingår i Not 6.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 43 medlemmar. Under året har 3 bostadsrättsöverlåtelser skett och 3 medlemmar har därav beviljats utträde och 4 personer beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 44 medlemmar.



Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 614	1 754	1 776	1 787	1 748
Resultat efter finansiella poster	-5 084	-484	-265	-7	-346
Soliditet (%)	93	84	79	81	81

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 192	17 349	469	-902	-484	60 625
Vindsupplåtelse extra	200	790				990
Anläggningskostnader vind		-1 624				-1 624
Disposition av föregående års resultat:			174	-658	484	0
Nyttjande enl stämmobeslut			-333	333		0
Årets resultat					-5 084	-5 084
Belopp vid årets utgång	44 392	16 515	310	-1 227	-5 084	54 907

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 226 743
årets förlust	-5 084 339
	-6 311 082

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	173 802
Nyttjande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll	-310 477
i ny räkning överföres	-6 174 407
	-6 311 082

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

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



Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 613 917	1 753 929
Summa rörelseintäkter	1	1 613 917	1 753 929
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-5 960 691	-1 458 637
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-215 037	-216 952
Personalkostnader	7	-63 100	-55 972
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-395 183	-377 911
Summa rörelsekostnader		-6 634 011	-2 109 472
Rörelseresultat		-5 020 094	-355 543
Finansiella poster			
Återbäring brandkontoret		12 950	10 850
Ränteintäkter		3 624	2 283
Räntekostnader		-80 819	-141 484
Summa finansiella poster		-64 245	-128 351
Resultat efter finansiella poster		-5 084 339	-483 894
Årets resultat	8	-5 084 339	-483 894

ut - 8

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	55 783 377	56 177 312
Inventarier, verktyg och installationer	10	208	1 457
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	11	0	122 706
Summa materiella anläggningstillgångar		55 783 585	56 301 475

Summa anläggningstillgångar

55 783 585

56 301 475

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift och hyresfordran		0	71 797
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	3 306 845	16 129 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 020	41 464
Summa kortfristiga fordringar		3 335 865	16 243 162

Kassa och bank

Kassa och bank		3 624	0
----------------	--	-------	---

Summa omsättningstillgångar

3 339 489

16 243 162

SUMMA TILLGÅNGAR

59 123 074

72 544 637

W-Q.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	44 392 294	44 192 294
Upplåtelseavgifter	16 515 072	17 348 941
Fond för yttre underhåll	310 477	469 283
Summa bundet eget kapital	61 217 843	62 010 518

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 226 743	-901 655
Årets resultat	-5 084 339	-483 894
Summa fritt eget kapital	-6 311 082	-1 385 549

Summa eget kapital

54 906 761 **60 624 969**

Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut	14	3 500 000	6 500 000
------------------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	0	4 000 114
Leverantörsskulder		526 607	1 296 793
Skatteskulder		6 852	9 855
Övriga skulder		7 361	3 225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	175 494	109 681
Summa kortfristiga skulder		716 314	5 419 668

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 123 075

72 544 637



Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	2% / 50 år
Inventarier och installationer	20% / 5 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2018	2017
Årsavgifter	855 592	996 159
Hyror lokaler momspliktig	707 054	694 127
Hyror garage	45 000	61 000
Övriga intäkter	146	192
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	6 126	2 451
	1 613 918	1 753 929

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	38 994	38 401
Fastighetsskötsel enligt beställning	3 017	4 364
Städning entreprenad	27 517	25 944
Städning, enligt beställning	3 653	0
Snöröjning	4 464	4 464
Hiss	0	5 274
Övrig fastighetsskötsel	36 760	27 761
	114 405	106 208



Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation hiss	0	6 016
Reparation bostäder	5 606	0
Reparation elinstallationer	11 446	377
Reparation gemensamhetsutrymmen	1 828	1 619
Reparation tvättstuga	0	3 273
Reparation VVS	22 941	9 925
Reparation lås	24 239	9 564
Reparation ventilation	15 846	0
Vattenskada	36 311	0
Teknisk förvaltning	0	173 641
Övrigt reparationer	5 428	0
	123 645	204 415

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll byggnad (Terass)	2 048 251	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	95 843	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	308 632	0
Periodiskt underhåll stammar	89 007	0
Periodiskt underhåll installationer	0	62 998
Periodiskt underhåll hiss	368 703	269 610
Periodiskt underhåll ventilation	1 464 407	0
Periodiskt underhåll mark/gård	517 504	0
	4 892 347	332 608

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	48 414	44 456
Uppvärmning	482 711	470 174
Vattenkostnader	47 162	45 082
Sophämtning, grovsopor	44 618	41 669
Försäkring	59 364	58 191
Kommunikation (TV, Tele, IT)	33 901	42 416
Fastighetsskatt	114 124	113 420
	830 294	815 408



Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	52 590	51 765
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 550	3 012
Revisionsarvode (extern)	24 242	27 582
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	6 126	2 451
Kostnader för stämma	27 250	2 282
Föreningsavgifter	4 844	4 763
Juridiska åtgärder	65 084	68 585
Övriga förvaltningskostnader	27 350	56 512
	215 036	216 952

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal


	2018	2017
Styrelsearvoden	53 000	45 000
Sociala avgifter	10 100	10 972
	63 100	55 972

Not 8 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2018	2017
Årets resultat	-5 084 339	-483 894
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	395 183	377 911
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	4 892 348	332 608
Underhållsöverskott	203 192	226 625

Byggnadsytan är 2 575 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 79 kr/kvm (94 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå. 

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 095 614	59 005 941
Inköp		1 089 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Ingående avskrivningar	-3 918 301	-3 541 639
Årets avskrivningar	-393 935	-376 662
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 312 236	-3 918 301
Utgående redovisat värde	55 783 378	56 177 313
Taxeringsvärden byggnader	20 902 000	20 902 000
Taxeringsvärden mark	37 032 000	37 032 000
	57 934 000	57 934 000
Bokfört värde mark	31 415 328	31 415 328
	31 415 328	31 415 328

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 853	134 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 853	134 853
Ingående avskrivningar	-133 396	-132 147
Årets avskrivningar	-1 249	-1 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 645	-133 396
Utgående redovisat värde	208	1 457

Not 11 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Kostnader i samband med pågående vindsupplåtelse	0	122 706
	0	122 706

Kostnaderna har totalt uppgått till 1,6 mkr och har i samband med tillträdet under 2018 avräknats mot erhållna upplåtelseavgifter från försäljningen. Se specifikation eget kapital i Förvaltningsberättelsen.



Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på skattekonto	236 051	5 302
Bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	3 013 871	14 620 599
Fordran restlikvid vindsupplåtelse	0	1 485 000
Övrig kortfristig fordran	15 225	19 000
Momsfordran	41 698	0
	3 306 845	16 129 901

Not 13 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 500 000	6 500 000
	3 500 000	6 500 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB xxxx7813	1,74	2019-06-28	3 500 000	3 500 000
SEB xxxx9468			0	4 000 000
SEB xxxx9530			0	3 000 000
			3 500 000	10 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	4 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

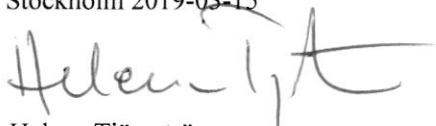
	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter avseende 2019	94 868	35 721
Upplupna styrelsearvoden	53 000	45 000
Upplupna sociala avgifter	16 652	14 139
Upplupna räntekostnader	2 538	5 457
Övriga upplupna kostnader	8 436	9 363
	175 494	109 680



Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	21 500 000

Stockholm 2019-03-15



Helena Tjärnström



Edelmiro Padin



Staffan Lindstrand



Ulf Skarin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04 18



Jonas Ramning
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valfisken 32

Org.nr 716419-7183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 32 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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.

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.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 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 utifrån 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 information 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 omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor 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 uppmärksamheten 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 identifierat.

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 32 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 18 april 2019



Jonas Ramning
Auktoriserad revisor