

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Valfisker 23



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valfisken 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2017.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande rätt åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-01-22 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sten Tobias Wagner	Ordförande	
Reiner Erich Gatermann	Ledamot	
Erik Håkan Patrik Lanner	Ledamot	
Bo Daniel Windoff	Ledamot	
Erik Janos Zsiga	Ledamot	
Marja Margareta E Lång Rossander	Suppleant	Attestansvarig
Joakim Klingspor	Suppleant	
Olle Stig Ingemar Wernering	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Reiner Erich Gatermann, Erik Håkan Patrik Lanner, Marja Margareta E Lång Rossander och Sten Tobias Wagner.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto Revision
Kerstin Nordin	Suppleant Extern	Allegretto Revision

Valberedning

Lena Billing
Esteria Wernering
Sonja Åslund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Valfisken 23	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

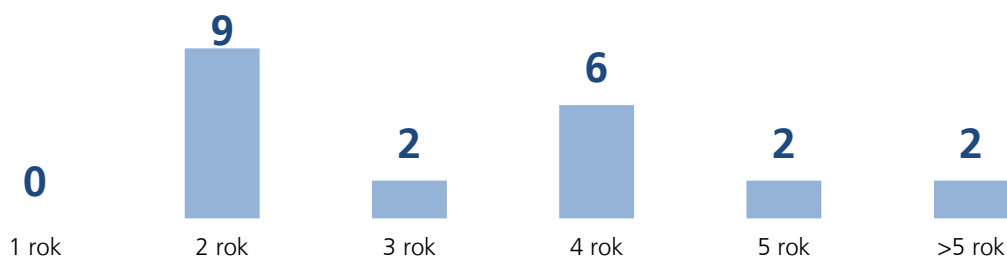
Fastigheten bebyggdes 1901 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1965.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 623 m², varav 2 274 m² utgör lägenhetsyta och 349 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

"Valfiskens buk"

Tvättstuga
Gemensam innergård
Cykelrum
Grovsoprum

Kommentar

Bostadsrättsföreningens gemensamma lokal i källaren (sällskapslokal, mindre kök, bastu mm)

Fastighetens innergård med växtlighet, utemöbler mm

Rum för inomhusförvaring av cyklar

För återvinning av kartonger, glas, tidningar, lysrör/glödlampor, batterier.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av stolphiss mellan plan 3 och 4 på Grevgatan	2016	
Ventilationen i hyreslokalerna utbytt och renoverad	2016	
Installation av flakhiss för rullstol mm i entren på Grevgatan	2016	
Installation av nytt trådlöst porttelefonsystem	2016	
Fiber indragen i alla bostäder	2015	
Bergvärme installerad	2014	
Ventilationskontroll OVK	2013	
Gatufasaderna renoverades och ytterbågarna/bleck målade	2013	
Provtryckning rökkanaler och reparationer	2012	
Nya maskiner i tvättstuga	2010	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 mangel
Renovering av trapphus	2010	
Renovering och installation av balkonger	2009 - 2010	
Målning och översyn av tak	2007 - 2008	
Byte av luftvärme i källaren	2007	
Tilläggsisolering av vindsvåningarna	2006	
Utvändig renovering av fönster	2005	
Rensning av avloppsstammar	2005	
Byte värmeanläggning och styrreglerutrustning	2005	
Ventilationskontroll	2005	
Ombyggnad av sophissen	2004	
Återställande av entréerna till ursprungligt skick	2003	
Reparation av källaren	2000	
Målning av fönster och balkonger	1998	
Planerat underhåll	År	
Ny underhållsplan är beställd hos SBC	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum)	För utförande av den löpande redovisningen, avgifts- och hyresaviseringen mm.
Tived Fastighetsservice AB	För ombesörjande av mer praktiska uppgifter.
Irina Städ	Städavtal portar mm
Baxec	Porttelefon
Ownit	Fiber
Comhem	Kabeltv
Fastighetsägarna Stockholm	Entrémattor
Stockholm vatten	Hushållsavfall
Hans Andersson Recycling AB	Grovsopor
Fortum	El och fjärrvärme
Stockholms rörservice	Bergvärme

Övrig information

Föreningen äger fastigheten Valfisken 23, belägen på Grevgatan 11/Riddargatan 25 i Stockholm. Huset är byggt 1901. Arkitekt var Erik Lallerstedt. Fastigheten tillmäts enligt Riksantikvarieämbetet särskilt kulturhistoriskt värde.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Föreningen har en hemsida – www.valfisken23.se.

Tobias Wagner har fungerat som ordförande. Marja Lång har varit föreningens kassör samt ansvarig för informationsfrågor. Tekniskt ansvar har varit Patrik Lanner. Reiner Gatermann har ansvarat för flera av de förbättringsprojekt som genomförts i föreningen.

Lena Billing är sedan början av 2017 föreningens fakturaansvarige.

Bostadsrätter nummer 13, 14 och 21 såldes under 2016. Nya medlemmar är därför Heidi och Sam Bergman (13), Georg Ehrnrooth (14) samt Joakim Klingspor och Anna Mirow (21). Sedan verksamhetsårets slut har även lägenhet 12 sålts och Sara Skoglund blivit ny medlem.

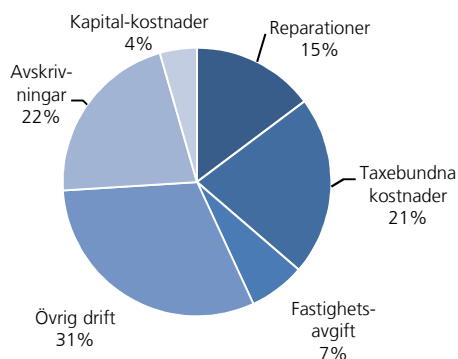
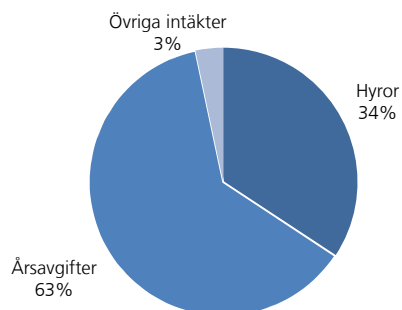
Föreningens ekonomi

Föreningens lån på 6 mkr ska ställas mot ett taxeringsvärde på 64 mkr. Föreningen är solid.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	999 257	884 489
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 541 314	1 497 496
Finansiella intäkter	214	94
Minskning kortfristiga fordringar	18 143	0
Ökning av kortfristiga skulder	158 250	123 790
	1 717 921	1 497 590
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 000 188	915 603
Finansiella kostnader	60 396	57 186
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	126 935
Ökning av kortfristiga fordringar	0	211 757
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 341
	1 060 584	1 382 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 656 594	999 257
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	657 337	114 768

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade i januari om handikappanpassning av entrén på Grevgatan, samt om godkännande av installation av stolshiss mellan våningarna tre och fyra i gatuhuset på Grevgatan.

Från 1 januari 2016 anlitar föreningen SBC som ekonomiförvaltare. De har inte riktigt samma redovisningssystem som Fastighetsägarna i Sth. Därför kan jämförelsetalen mellan 2015 och 2016 vara lite konstiga. T ex kan 2 års fakturor ha hamnat på 2016 på grund av olika principer för periodisering.

I mars byttes systemet för porttelefoner. Det gamla systemet fungerade dåligt. Med det nyinstallerade fibersystemet är det också möjligt att hantera porttelefonens funktioner från t ex medlemmarnas mobiltelefoner.

Vi införde under våren också en kalenderstyrd trappbelysning. Det betyder att lamporna tänds tidigt på dagen under vinterhalvåret och alltid när det är mörkt ute. Den som vill tända ljuset någon annan tid får använda ljusknappen. I Grevgatans trapphus kommer lamporna att lysa kontinuerligt.

Under mitten av året lyckades styrelsen dra än större nytta av det förmånliga ränteläget. Föreningens räntor förhandlades ned ytterligare.

När föreningen efter sommaren återgick till uppvärmning genom bergvärme upptäcktes att expansionskärl och tryckmätare tjänat ut och gått sönder. Dessa byttes ut.

I december genomförde Miljöförvaltningen en granskning av föreningens egenkontrollarbete. Granskningen bestod av ett besök i föreningens fastighet, och är en rutinåtgärd för att kontrollera att föreningen i egenskap av fastighetsägare uppfyller miljölagstiftningen och arbetar förebyggande för att undvika olägenhet för människors hälsa och miljön.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Soliditet (%)	40	39	36	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	186	358	325	302
Nettoomsättning (tkr)	1 493	1 485	1 496	1 507

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 274 m² bostäder och 349 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 733 535	0	0	3 733 535
Reservfond	0	-230 000	0	230 000
Fond för yttre underhåll	1 162 329	230 000	200 000	732 329
S:a bundet eget kapital	4 895 864	0	200 000	4 695 864
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-906 175	0	157 668	-1 063 844
Årets resultat	189 957	189 957	-357 668	357 668
S:a ansamlad förlust	-716 219	189 957	-200 000	-706 175
S:a eget kapital	4 179 645	189 957	0	3 989 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	186 413
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-906 176
summa balanserat resultat	-716 219

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre yttterhåll	-200 000
att i ny räkning överförs	-916 219

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 496 164	1 485 436
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 150	12 060
Summa rörelseintäkter		1 541 314	1 497 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-911 774	-802 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 414	-113 278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-290 987	-167 133
Summa rörelsekostnader		-1 291 175	-1 082 736
RÖRELSERESULTAT		250 139	414 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		214	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 396	-57 186
Summa finansiella poster		-60 182	-57 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		189 957	357 668
ÅRETS RESULTAT		189 957	357 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 7 8 760 113	9 041 059
Maskiner och inventarier	Not 8 10 051	20 092
Summa materiella anläggningstillgångar	8 770 164	9 061 151
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 770 164	9 061 151
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 520
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 1 078 831	4 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 0	44 178
Summa kortfristiga fordringar	1 078 831	53 070
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	612 690	999 257
Summa kassa och bank	612 690	999 257
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 691 521	1 052 327
SUMMA TILLGÅNGAR	10 461 685	10 113 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 733 535	3 733 535
Reservfond		0	230 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 162 329	732 329
Summa bundet eget kapital		4 895 864	4 695 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-906 175	-1 063 844
Årets resultat		189 957	357 668
Summa fritt eget kapital		-716 219	-706 175
SUMMA EGET KAPITAL		4 179 645	3 989 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		112 175	111 131
Skatteskulder		7 819	3 977
Övriga skulder		0	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	162 046	8 442
Summa kortfristiga skulder		282 040	123 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 461 685	10 113 478

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Det har påverkat t ex redovisningen av räntekostnaden och kostnaden för brandförsäkringen bl. a.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	15 år	15 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år
Bergvärme	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	963 554	963 552
Hyror lokaler	526 483	454 241
Hyror antennplats	584	0
Fastighetsskatt	0	62 088
Vattenintäkter	5 540	5 555
Öresutjämnning	13	0
	1 496 164	1 485 436

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring brandkontoret	13 400	0
Försäkringsersättning vattenskada källaren	31 750	12 060
	45 150	12 060

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 500	43 750
	Fastighetskötsel beställning	18 804	0
	Snöröjning/sandning	0	67 613
	Städning entreprenad	47 500	30 000
	Mattvätt/Hyrmattor	10 854	10 725
	Sotning	0	17 641
	Hissbesiktning	3 698	0
	Myndighetstillsyn	8 640	0
	Gemensamma utrymmen	3 625	0
	Sophantering	3 535	0
	Gård	6 020	0
	Serviceavtal	25 259	6 922
	Förbrukningsmateriel	1 797	0
	Brandskydd	35 920	0
		218 152	176 651
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	193 356
	Brf Lägenheter	11 794	0
	Lås	8 100	0
	Installationer	6 481	0
	VVS	29 700	0
	Värmeanläggning/undercentral	11 875	0
	Ventilation	39 218	0
	Elinstallationer	9 589	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	75 500	0
	Hiss	7 500	19 840
		199 757	213 196
	Taxebundna kostnader		
	El	129 928	127 035
	Värme	69 588	58 177
	Vatten	54 082	48 085
	Sophämtning/renhållning	35 842	20 516
	Grovsopor	2 125	16 473
		291 565	270 286
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	78 033	39 801
	Självrisk	4 400	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	601	600
	Kabel-TV	3 498	3 484
	Bredband	23 590	10 117
		110 122	54 002
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	92 178	88 190
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	911 774	802 324

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	49	0
	Tele- och datakommunikation	6 979	140
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	12 500
	Föreningskostnader	410	2 981
	Styrelseomkostnader	4 100	4 746
	Fritids- och trivselkostnader	4 922	0
	Förvaltningsarvode	44 998	59 076
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 413
	Administration	3 427	3 184
	Korttidsinventarier	999	0
	Föreningsavgifter	0	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 780	0
	Övriga driftskostnader	0	20 288
		88 414	113 278
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	58 317	58 317
	Förbättringar	222 629	86 082
	Maskiner	10 041	10 041
	Installationer	0	12 693
		290 987	167 133
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 883 728	11 756 793
	Nyanskaffningar	0	126 935
	Utgående anskaffningsvärde	11 883 728	11 883 728
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 842 669	- 2 685 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-280 946	-157 092
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 123 615	-2 842 669
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 760 113	9 041 059
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 508 700	2 508 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 193 000	25 698 000
	Taxeringsvärde mark	45 762 000	38 511 000
		70 955 000	64 209 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 400 000	58 000 000
	Lokaler	6 555 000	6 209 000
		70 955 000	64 209 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	194 311	194 311
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	194 311	194 311
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-174 219	-164 178
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 041	-10 041
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-184 260	-174 219
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 051	20 092
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	30 510	0
	Skattekonto	4 417	4 372
	Klientmedel hos SBC	1 043 904	0
		1 078 831	4 372
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda kostnader	0	44 178
		0	44 178
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	732 329	532 329
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ombokning reservfond	230 000	0
	Vid årets slut	1 162 329	732 329

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-01
Handelsbanken	0,750 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-19
Handelsbanken	0,750 %	2 000 000	2 000 000	2017-09-19
Summa skulder till kreditinstitut		6 000 000	6 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		6 000 000	6 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	8 314 000	8 314 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har under våren beställt en uppdatering av föreningens gällande underhållsplan från SCB, vår ekonomiförvaltare.

Styrelsen lägger vid stämman fram förslag till nya stadgar för att anpassa dem till ny lagstiftning.

Samlingslokalen har hyrts ut till Wincrantz Bygg AB för 6 000 kronor i månaden. Från april och t o m oktober.

De gör en omfattande ombyggnad av våning 14, på plan 3 Grevgatan 11.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Värme	0	30
	Ränta	2 250	8 412
	Förutbetalda avgifter och hyror	159 796	0
		162 046	8 442

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 11 / 5 2017


Sten Tobias Wagner
Ordförande



Erik Janos Zsiga
Ledamot


Reiner Erich Gatermann
Ledamot


Erik Håkan Patrik Lanner
Ledamot


Bo Daniel Windöff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017


Eva Stein
Extern revisor
Fukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken 23, org nr 716416-5503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2016.

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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

u

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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 år 2016 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.

h

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 23 maj 2017



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	960 000	963 544	961 000
Årsavgifter - Kapital	0	0	3 000
Årsavgifter - lokaler	0	0	465 000
Hyror lokaler	526 500	526 483	62 000
Hyror antennplats	500	584	0
Vattenintäkter	6 000	5 540	6 000
Öresutjämning	0	13	0
Försäkringersättning	0	13 400	0
Övriga intäkter	0	31 750	0
	1 493 000	1 541 314	1 497 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-54 000	-52 500	-53 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-18 804	0
Snöröjning/sandning	-40 000	0	-40 000
Städning entreprenad	-48 000	-47 500	-40 000
Mattvätt/Hyrmattor	-12 000	-10 854	-11 000
Hissbesiktning	0	-3 698	-8 000
Myndighetstillsyn	0	-8 640	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 625	0
Sopphantering	0	-3 535	0
Gård	0	-6 020	0
Serviceavtal	0	-25 259	0
Förbrukningsmateriel	0	-1 797	0
Brandskydd	0	-35 920	0
	-179 000	-218 152	-152 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	-150 000
Brf Lägenheter	0	-11 794	0
Lås	0	-8 100	0
Installationer	0	-6 481	0
VVS	0	-29 700	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 875	0
Ventilation	0	-39 218	0
Elinstallationer	0	-9 589	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-75 500	0
Hiss	0	-7 500	-5 000
	-200 000	-199 757	-155 000
Taxebundna kostnader			
El	-127 000	-129 928	-100 000
Värme	-90 000	-69 588	-85 000
Vatten	-55 000	-54 082	-50 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-35 842	-22 000
Grovsopor	-5 000	-2 125	-16 000
	-314 000	-291 565	-273 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-78 033	-40 000
Självrisk	0	-4 400	0
Markhyra/väggavgift/avgäld	0	-601	0
Tomträttsavgäld	0	0	-1 000
Kabel-TV	-3 000	-3 498	-4 000
Bredband	-24 000	-23 590	-5 000
Övriga fastighetskostnader	0	0	-5 000
	-67 000	-110 122	-55 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-99 000	-92 178	-89 000
	-99 000	-92 178	-89 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-49	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-6 979	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-410	0
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 100	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-4 922	-5 000
Förvaltningsarvode	-47 000	-44 998	0
Administration	-5 000	-3 427	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-999	0
Konsultarvode	0	0	-15 000
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-8 780	0
	-85 000	-88 414	-43 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-58 000	-58 317	-58 000
Förbättringar	-145 000	-222 629	-86 000
Maskiner	-10 000	-10 041	-10 000
	-213 000	-290 987	-154 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 157 000	-1 291 175	-921 000
RÖRELSERESULTAT	336 000	250 139	576 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	12	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	157	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	45	0
Låneräntor	-65 000	-60 256	-56 000
Övriga räntekostnader	0	-140	0
	-65 000	-60 182	-56 000
RESULTAT	271 000	189 957	520 000