

Årsredovisning
för
Brf Valfisken 32

716419-7183

Räkenskapsåret

2020

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

Spridningen av coronaviruset har inte nämnvärt påverkat BRF Valfisken. Restaurang Villaggio fick en hyresnedsättning på 77748 SEK under coronapandemin som minskade hyresintäkterna för BRF Valfisken. Styrelsen följde aktivt utvecklingen och vidtog löpande åtgärder för att begränsa effekten. Året har inneburit intensivt arbete för styrelsen med många olika frågor och flera engagemang.

Vid ombyggnationen av vinden till vindslägenhet var restaurangens frånluftsfläkt tvungen att byggas om. Vid besiktning av denna framkom att ljudnivåerna översteg de som miljöförvaltningen hade som riktmärke. Valfisken fick en erinran mot vite om att åtgärda detta. Vid genomgång framkom även att den kanal som leder upp frånluften till takfläkten bröt mot de bestämmelser som gäller avseende brandskydd vilket har lett till krav på att kanalen måste bytas.

Föreningen har därför ingått ett avtal med Innovation Design (entreprenören för vindsbygget) om att dela lika (50/50) på de direkta kostnaderna som detta medför. För att undvika framtida problematik med ljud på taket så placeras fläkten i källaren i stället för taket. Den merkostnaden som en placering i källaren innebär har föreningen själv bekostat. Mestadels av arbete har slutförts eller är pågående under 2020-2021.

Renovering av takterrass på plan 6, som påbörjades sommaren 2018, avslutades och besiktigades under våren 2019. Renoveringsarbetet av takterrassen innebar att bottenplattan mellan våningsplan 6 och 5 fick gjutas om på grund av att bjälklaget var rostangripet. Lgh #1503 kunde återställas samt separerades från lgh #1502 för att återställa ventilationskanalerna mellan lägenheterna. Arbetet färdigställdes under maj månad 2020.

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 2023-03-31. 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

- Renovering och reparation av läckande takterrasser.
- Slutbesiktning 2021- OVK besiktning med intyg gällande tom juni 2025.
- Stamspolning samtliga lägenheter, utfört i januari, nästa omgång om 5 år.

Planerade åtgärder/underhåll

- Bygga en hemsida för föreningen
- Reparation av fasadsprickor.
- Sanering och uppfräschning av allmänna utrymmen i källaren.
- Uppfräschning och målning av entré, trapphus och hiss.
- Ombyggnation av brandvägg i källarförråd mot restaurangventilation.
- Omläggning av restaurang fläkt till källaren samt ombyggnation av nya kanaler.
- 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
2019	garagedfarten färdigställdes med ramp, brandisolering, ny port
2019	färdigställande av takterrass plan 6
2019	ny fettavskiljare för restaurangen installerad
2019	OVK godkänd
2020	installation av nytt portkodssystem
2020-2021	påbörjan av renovering av cykelförråd
2020-2021	påbörjat arbete för installation av ny fläkt i huset
2020-2021	påbörjat målning och uppfräschning i trapphuset och källaren
2020-2021	byte av armatur och lampor i trapphuset

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.

Lars Murman	Ordförande	vald juni 2019
Johan Lahiri	Ledamot	vald juni 2019
Edelmiro Padin	Ledamot	vald juni 2014
Ulf Skarin	Ledamot	vald juni 2014
Madeleine De Geer	Ledamot	vald 12 september 2020
Sarah Olofsson	Suppleant	vald maj 2016
Victor Eriksson	Suppleant	vald maj 2017

Revisorer

Stefan Rosberg	Auktoriserad externrevisor, ordinarie
Gabriel Turgay	Auktoriserad externrevisor, ordinarie
Henrik Treschow	Suppleant

Valberedning

Ylva Spendrup

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte den 2020-09-12.

Avtal

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

Arcada AB	Ekonomisk förvaltning
REVEA	Revision
CEMI AB	Fastighetsskötsel och jourtjänst
Dekra	Besiktning av hissar
Stockholms Hiss-Service AB	Service hissar samt jourtjänst
ComHem	TV och bredband
Exergi AB	Fjärrvärme och el
Stockholms Gas	Gas
Stockholm Vatten	Hushållssopor
Tåv AB	Grovsopor
Takjour Entreprenad i Stockholm AB	Snöskottning
ESIS Sweden AB	Städning
Söderbergs Mattleasing AB	Entrémattor
Solna högtrycksspolning AB	Stamspolning

Brf Valfisken 32
Org.nr 716419-7183

6 (19)

Banker och försäkringsbolag

SEB Bank AB
SHB hos ekonomisk förvaltare
SBAB
Brandkontoret

Fastighetslån
Kassa och likviditet
Likvidkonto
Fastighetsförsäkring

Intresseförening

Bostadsrätterna

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Ingen förändring av avgiften under 2021. Under 2020 höjdes avgifterna med 6 procent baserat på den av styrelsen framtagna underhållsplanen. Dessförinnan förändrades avgifterna senast 2018 genom en sänkning med 15 procent.

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 enligt stadgarna baserad på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Underhåll baserat på den ekonomiska planen kommer under de närmsta 5 åren påverka föreningens ekonomi med ca 7 mkr kronor tills 2025 (se föreningens underhållsplan). Föreningen kan med egna medel samt upptagande av lån hantera dessa utgifter. Över tid bedöms föreningens avgifter täcka amorteringen av dessa lån. Föreningens ekonomi anses som god.

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.

Belåning

Föreningen har idag likvida medel på drygt 1,5 mkr och ett lån om 3,5 mkr. Belåningen har 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. 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 85 012 000 kr, varav markvärde 58 400 000 kr och byggnaderna 26 612 000 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler som är 9 812 tkr.

Styrelsen för Brf Valfisken 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Spridningen av coronaviruset har inte nämnvärt påverkat BRF Valfisken. Restaurang Villaggio fick en hyresnedsättning på 77 748 SEK under coronapandemin som minskade hyresintäkterna för BRF Valfisken. Styrelsen följde aktivt utvecklingen och vidtog löpande åtgärder för att begränsa effekten

Vid ombyggnationen av vinden till vindslägenhet var restaurangens frånluftsfläkt tvungen att byggas om. Vid besiktning av denna framkom att ljudnivåerna översteg de som miljöförvaltningen hade som riktmärke. Valfisken fick en erinran mot vite om att åtgärda detta. Vid genomgång framkom även att den kanal som leder upp frånluften till takfläkten bröt mot de bestämmelser som gäller avseende brandskydd vilket har lett till krav på att kanalen måste bytas.

Föreningen har därför ingått ett avtal med Innovation Design (entreprenören för vindsbygget) om att dela lika (50/50) på de direkta kostnaderna som detta medför. För att undvika framtida problematik med ljud på taket så placeras fläkten i källaren i stället för taket. Den merkostnaden som en placering i källaren innebär har föreningen själv bekostat. . Mestadels av arbete har slutförts eller är pågående under 2020-2021.

Renovering av takterrass på plan 6, som påbörjades sommaren 2018, avslutades och besiktigades under våren 2019. Renoveringsarbetet av takterrassen innebar att bottenplattan mellan våningsplan 6 och 5 fick gjutas om på grund av att bjälklaget var rostangripet. Lgh #1503 kunde återställas samt separerades från lgh #1502 för att återställa ventilationskanalerna mellan lägenheterna. Arbetet färdigställdes under maj månad 2020.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 45 medlemmar. Under året har 5 bostadsrättsöverlåtelse med tillträde skett och 6 medlemmar har därav beviljats utträde och 8 personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 47 medlemmar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 645	1 702	1 614	1 754	1 776
Resultat efter fin. poster (tkr)	-293	-1 189	-5 084	-484	-265
Soliditet (%)	93	93	93	84	79
Årsavgift / kvm brfyta (kr)	467	447	447	524	524
Lokalhyror / kvm lokalyta (kr)*	2 491	2 419	2 357	2 314	2 259
Drift och förvaltning / kvm byggnadsyta (kr)	490	638	523	543	489
Bankskuld / kvm brfyta (kr)	1 697	1 697	1 697	5 520	5 520
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	4	4	6	18	18
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta (kr)	144	56	79	94	162
Underhållsöverskott (kr)	369 574	145 005	203 192	226 625	391 547
Totala underhållsreserver (tkr)	14 125	14 023	14 827	20 351	10 271

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

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

*Nyckeltalet lokalhyror per kvm för 2020 presenteras utan beaktande av temporära hyresnedsättningar, se not 1.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 392	16 505	174	-6 174	-1 189	53 708
Disposition av föregående års resultat:			255	-1 444	1 189	0
Nyttjande enl stämmobeslut			-174	174		0
Årets resultat					-293	-293
Belopp vid årets utgång	44 392	16 505	255	-7 444	-293	53 415

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 444 769
årets förlust	-293 260
	-7 738 029

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	255 036
Nyttjande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll	-255 036
i ny räkning överföres	-7 738 029
	-7 738 029

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	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 644 968	1 702 443
Övriga rörelseintäkter		0	116 694
Summa rörelseintäkter	1	1 644 968	1 819 137
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-1 387 041	-2 214 945
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-107 276	-305 355
Personalkostnader	7	-35 477	-62 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-394 983	-395 191
Summa rörelsekostnader		-1 924 777	-2 978 140
Rörelseresultat		-279 809	-1 159 003
Finansiella poster			
Återbäring brandkontoret		14 700	12 950
Ränteintäkter		1 400	12
Räntekostnader		-29 551	-43 087
Summa finansiella poster		-13 451	-30 125
Resultat efter finansiella poster		-293 260	-1 189 128
Årets resultat	8	-293 260	-1 189 128

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	54 993 410	55 388 394
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 993 410	55 388 394
Summa anläggningstillgångar		54 993 410	55 388 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	1 558
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	1 040 174	2 398 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 914	31 218
Summa kortfristiga fordringar		1 070 088	2 431 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 505 036	3 636
Summa omsättningstillgångar		2 575 124	2 435 054
SUMMA TILLGÅNGAR		57 568 534	57 823 448

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 392 294	44 392 294
Upplåtelseavgifter		16 505 322	16 505 322
Fond för yttre underhåll		255 036	173 802
Summa bundet eget kapital		61 152 652	61 071 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 444 769	-6 174 407
Årets resultat		-293 260	-1 189 128
Summa fritt eget kapital		-7 738 029	-7 363 535
Summa eget kapital		53 414 623	53 707 883
Långfristiga skulder	12		
Övriga skulder till kreditinstitut	13	0	3 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 500 000	0
Leverantörsskulder		336 208	315 822
Skatteskulder		49 730	29 205
Övriga skulder		61 204	46 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 769	223 567
Summa kortfristiga skulder		4 153 911	615 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 568 534	57 823 448

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

Nyckeltalsdefinitioner

Drift och förvaltningskostnader /kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fem reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt samt insatserna för nybyggda lägenheter.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	963 667	914 421
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	33 159	27 548
Hyra lokal	747 286	725 758
Hysesbortfall lokal pga covid-19	-77 748	0
Hysesbortfall lokal pga nedsatt nyttjande vid underhåll	-100 000	0
Hyror garage	68 400	30 400
Försäkringsersättning	0	116 694
Övriga intäkter	56	151
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	10 148	4 166
	1 644 968	1 819 138

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	40 172	39 329
Fastighetsskötsel enligt beställning	6 398	2 383
Städning entreprenad	24 892	29 135
Städning, enligt beställning	3 016	0
Snöröjning	4 464	4 464
Serviceavtal Hiss	604	2 838
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	1 301	26 606
Sotning	0	7 700
Förbrukningsinventarier fastighet (brandsläckare)	0	8 940
Övrig fastighetsskötsel	33 890	31 758
	114 737	153 153

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation lokaler	55 393	151 677
Reparation hiss	5 706	7 504
Reparation fönster	2 166	0
Reparation bostäder	33 401	0
Reparation elinstallationer	4 329	0
Reparation gemensamhetsutrymmen	23 142	5 417
Reparation VVS	9 763	21 140
Reparation lås	17 927	22 765
Reparation ventilation	0	12 352
Vattenskada	25 211	2 875
Teknisk förvaltning	1 493	51 003
Skadegörelse	8 963	5 171
Övrigt reparationer	0	11 375
	187 494	291 279

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad (Terrass)	13 225	565 808
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	185 426	25 280
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	35 475
Periodiskt underhåll stammar	57 701	99 491
Periodiskt underhåll installationer	0	21 267
Periodiskt underhåll garage	0	191 621
Periodiskt underhåll ventilation	11 500	0
	267 852	938 942

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	34 868	38 617
Uppvärmning	439 736	451 029
Vattenkostnader	60 246	48 078
Sophämtning, grovsopor	49 899	54 440
Försäkring	61 299	60 009
Kommunikation (TV, Tele, IT)	25 633	35 837
Fastighetsskatt	145 277	143 561
	816 958	831 571

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	53 381	54 091
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 061	6 985
Revisionsarvode (extern)	22 349	21 285
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	10 148	4 128
Kostnader för stämma	0	1 200
Föreningsavgifter	4 951	5 142
Juridiska åtgärder	1 656	209 931
Övriga förvaltningskostnader	12 731	2 593
	107 277	305 355

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2020	2019
Styrelsearvoden	26 995	55 005
Sociala avgifter	8 482	7 644
	35 477	62 649

Årets kostnad avser den del som avsåg 2020 av senaste arvodesbeslut på stämman 2019 som var 65 tkr för styrelseåret stämma till stämma. Inget arvode beslutades på stämman 2020 för pågående styrelseår.

Not 8 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan 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.

	2020	2019
Årets resultat	-293 260	-1 189 128
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	394 983	395 191
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	267 851	938 942
Underhållsöverskott	369 574	145 005

Byggnadsytan är 2 575 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 144 kr/kvm (56 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara framgår av föreningens underhållsplan som indikerar i snitt 525 000 kr/år eller ca 204 kr/kvm, men det bör nämnas att stambyte inte är med i underhållsplanens tidsperiod så det bör sannolikt ligga i intervallet 250-300 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Ingående avskrivningar	-4 707 219	-4 312 236
Årets avskrivningar	-394 983	-394 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 102 202	-4 707 219
Utgående redovisat värde	54 993 412	55 388 395
Taxeringsvärden byggnader	26 612 000	26 612 000
Taxeringsvärden mark	58 400 000	58 400 000
	85 012 000	85 012 000
Bokfört värde mark	31 415 328	31 415 328
	31 415 328	31 415 328

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 853	134 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 853	134 853
Ingående avskrivningar	-134 853	-134 645
Årets avskrivningar	0	-208
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 853	-134 853
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	179 558	253 099
Bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	860 616	2 145 543
	1 040 174	2 398 642

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	3 500 000
	0	3 500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,76	2021-06-28	3 500 000	3 500 000
			3 500 000	3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 500 000	0

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt.

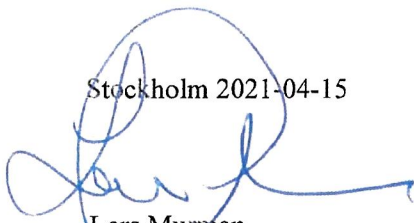
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter avseende nya året	113 332	118 636
Upplupna styrelsearvoden	65 000	38 005
Upplupna sociala avgifter	20 423	11 941
Upplupna räntekostnader	995	953
Övriga upplupna kostnader	7 019	54 032
	206 769	223 567

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	21 500 000

Stockholm 2021-04-15



Lars Murman
Ordförande

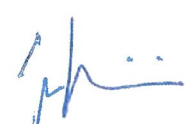


Madeleine De Geer



Edelmiro Padin

Ulf Skarin



Johan Lahiri



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken 32

Org.nr 716419-7183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken 32 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-03-31 med omodifierade 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 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 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 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 Brf Valfisken 32 för räkenskapsåret 2020 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 maj 2021



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor