

Årsredovisning
för
Brf Valfisken 32

716419-7183

Räkenskapsåret

2021

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

Föreningen har under 2021 fortsatt följa den underhållsplan som föreningen har.

Nedan följer en beskrivning av de större arbeten som styrelsen genomfört

- Ommålning och putsning av golv i trapphus och källare
- Reparation av fasad mot Skeppargatan genomfördes akut då delar av putsen kunde ramla ner på restaurang Villaggio
- Provisorisk lagning av terrassen gjordes i april (se information nedan om terrasserna på plan 6)
- Uppföljning av vattenskador i lägenheterna på plan 5 med fuktmätningar etc
- Ny imkanal till restaurangen har byggts
- Nytt passersystem till både ytterdörren och källardörren har införts.
- Portöppnare till ytterdörren har bytts ut till en ny, då motorn till den gamla brann.
- Stor ombyggnad av ventilation och brandskydd i källare avseende restaurangens ventilation har genomförts m h t lagkrav
- Ny takvärme för att hantera snö och is på tak och i stuprännor. Föreningen saknade takvärme
- Samtliga brunnar i källaren och i förråd har bytts ut.
- Vi startade installation av fiber med 1000 mb internet per lägenhet

Terrasserna på plan 6

Renoveringen som genomfördes 2018 av terrasserna avsåg inte 100 % av terrasserna. De delar som inte gjordes är de delar som har utbyggnader stående på terrassen. Under våren upptäcktes vattenläckage ner från plan 6 till lägenheterna på plan 5. Föreningen har gjort provisoriska lagningar men har fattat beslut om att renovera hela takterrasserna. Det ligger idag fukt i mellanlagret mellan plan 6 och 5 och för att hantera detta måste terrasserna totalrenoveras på de delar som inte renoverades 2018.

Utmaningen för föreningen är att bägge utbyggnaderna som står på föreningens altaner är uppförda utan bygglov. Detta är numera preskriberat då det gått över 10 sedan dessa uppfördes. Föreningen tog ett beslut på en föreningsstämma att riva dessa där samtliga medlemmar röstade för beslutet förutom de 2 medlemmarna på plan 6. Föreningens byggnadsingenjör tillika kontrollansvarig samt vår byggare ansåg inte att det var möjligt att renovera terrasserna utan att ta ner utbyggnaderna

För att få giltighet i beslutet krävs ett beslut om detta i Hyresnämnden. I Hyresnämnden fick föreningen avslag på beslutet från föreningsstämman med motiveringen att föreningen inte bevisat att det inte går att renovera takaltanerna utan att ta bort utbyggnaderna.

Föreningen går nu vidare under våren med att göra en bygganmälan för renoveringen hos Stadsbyggnadskontoret och snarast möjligt renovera takterrasserna med beaktande av Hyresnämndens beslut.

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

- Ny imkanal till restaurangen har byggts.
- Nytt passersystem till både ytterdörren och källardörren har installerats.
- Portöppnare till ytterdörren har bytts.
- Ombyggnad av ventilation och brandskydd i källare avseende restaurangens ventilation.
- Ny takvärme för att hantera snö och is på tak och i stuprännor.
- Del av brunnarna i källaren och i förråd har bytts ut.

Planerade åtgärder/underhåll

- Börja använda Boappa som kommunikationsplattform för medlemmar och mäklare
- Fasadunderhåll gård och gatusida samt fönster 2022/2023
- Renovering av altaner plan 6
- Flytta 4 förråd från värmecentralen till "styrelserummet"
- Bygga cykelrum i värmecentralen när förråden flyttats
- Optimering av föreningens värmesystem
- Se över föreningens stadgar

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 fjärrvärmeväxlare installerades
2018	renovering av del av takterrass hörnan Skepparg/Riddarg
2018	renovering av ytskikt gårdsbjälklag/garagetak
2018	uppfrysning 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
2021	installation av ny takfläkt för restaurangen
2021	målning av trapphus och källare
2021	brandisolering av fläkt i källare mot förråd
2021	byte av armaturer och lampor i trapphus
2021	byte av automatisk portöppnare
2022	installerat fiber med 1000 MB per lägenhet

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
Eric Oscarsson	Ledamot	vald juni 2021
Edelmiro Padin	Ledamot	vald juni 2014
Ulf Skarin	Ledamot	vald juni 2014
Madeleine De Geer	Ledamot	vald sept 2020
Elin Lindman	Suppleant	vald maj 2021, avgått pga flytt 1
mars 2022		
Elin Granstedt	Suppleant	vald maj 2021

Revisorer

Stefan Rosberg	Auktoriserad externrevisor, ordinarie
Henrik Treschow	Suppleant

Valberedning

Ylva Spendrup

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 11 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte den 2021-06-05.

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
Bahnhof (tidigare ComHem)	Bredband
Exergi AB	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Hushållssopor
Återvinningsbolaget AB	Grovsopor
Takjour Entreprenad i Stockholm AB	Snöskottning
ESIS Sweden AB	Städning
Fortum elhandel / Ellevio nätavgift	El

Brf Valfisken 32
Org.nr 716419-7183

6 (20)

Banker och försäkringsbolag
Svenska Handelsbanken 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 men styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 15% från och med 2022-04-01. Dessförinnan förändrades avgifterna senast 2020 genom en höjning med 6 procent och innan dess 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 3,6 mkr och ett lån om 6,5 mkr. Belåningen har ökat under året med 3 mkr men historiskt minskat från 18,5 till 6,5 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 2021 har varit 1 459 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 2021.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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

Renovering av trappuppgång och källare genomfördes. Installation av fläkt samt brandisolering mellan fläkten och föreningens förråd i källaren har gjorts.

Föreningen har haft ett läckage från plan 6 in i två lägenheter på plan fem. En provisorisk tätning har gjorts och föreningen har under hösten och våren 2022 begärt klarhet hos Hyresnämnden hur de två utbyggnader som finns ovanpå tätskiktet på plan 6 skall hanteras. Föreningen har i april 2022 lämnat in en bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret för att skyndsamt kunna påbörja och slutföra renovering av tätskikt mm på plan 6 innan hösten kommer.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 47 medlemmar. Under året har 1 bostadsrättsöverlåtelse med tillträde skett och 1 medlem har därav beviljats utträde och 1 person beviljats inträde med nytt medlemsskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 47 medlemmar.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 290	1 645	1 702	1 614	1 754
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 022	-293	-1 189	-5 084	-484
Soliditet (%)	88	93	93	93	84
Årsavgift / kvm brfyta (kr)	474	467	447	447	524
Lokalhyror / kvm lokalyta (kr)*	2 625	2 491	2 419	2 357	2 314
Drift och förvaltning / kvm byggnadsyta (kr)	543	490	638	523	543
Bankskuld / kvm brfyta (kr)	3 152	1 697	1 697	1 697	5 520
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	8	4	4	6	18
Underhållsöverskott / kvm byggnadsyta (kr)	344	144	56	79	94
Underhållsöverskott (kr)	884 661	369 574	145 005	203 192	226 625
Totala underhållsreserver (tkr)	12 498	14 125	14 023	14 827	20 351

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	255	-7 445	-293	53 415
Disposition av föregående års resultat:			255	-548	293	0
Nyttjande enl stämmobeslut			-255	255		0
Årets resultat					-2 022	-2 022
Belopp vid årets utgång	44 392	16 505	255	-7 738	-2 022	51 393

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 738 029
årets förlust	-2 021 795
	-9 759 824

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	255 036
Nyttjande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll	-510 072
i ny räkning överföres	-9 504 788
	-9 759 824

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	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 289 667	1 644 968
Summa rörelseintäkter	1	2 289 667	1 644 968
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 610 409	-1 387 041
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-298 341	-107 276
Personalkostnader	7	0	-35 477
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-394 983	-394 983
Summa rörelsekostnader		-4 303 733	-1 924 777
Rörelseresultat		-2 014 066	-279 809
Finansiella poster			
Återbäring brandkontoret		15 400	14 700
Ränteintäkter		2 000	1 400
Räntekostnader		-25 129	-29 551
Summa finansiella poster		-7 729	-13 451
Resultat efter finansiella poster		-2 021 795	-293 260
Årets resultat	8	-2 021 795	-293 260

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	54 598 427	54 993 410
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 598 427	54 993 410
Summa anläggningstillgångar		54 598 427	54 993 410
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		50	0
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	11	823 984	1 040 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 251	29 914
Summa kortfristiga fordringar		933 285	1 070 088
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 007 036	1 505 036
Summa omsättningstillgångar		3 940 321	2 575 124
SUMMA TILLGÅNGAR		58 538 748	57 568 534

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

44 392 294

44 392 294

Upplåtelseavgifter

16 505 322

16 505 322

Fond för yttre underhåll

255 036

255 036

Summa bundet eget kapital

61 152 652

61 152 652

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 738 029

-7 444 769

Årets resultat

-2 021 795

-293 260

Summa fritt eget kapital

-9 759 824

-7 738 029

Summa eget kapital

51 392 828

53 414 623

Långfristiga skulder

12

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13

6 500 000

3 500 000

Leverantörsskulder

378 371

336 208

Skatteskulder

22 043

49 730

Övriga skulder

8 120

61 204

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

237 386

206 769

Summa kortfristiga skulder

7 145 920

4 153 911

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 538 748

57 568 534

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

	2021	2020
Årsavgifter	977 150	963 667
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	21 780	33 159
Hyra lokal	787 557	747 286
Hysesbortfall lokal pga covid-19	0	-77 748
Hysesbortfall lokal pga nedsatt nyttjande vid underhåll	0	-100 000
Hyror garage	70 194	68 400
Övriga intäkter (ers fr Innovation Design)	431 321	56
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	1 666	10 148
	2 289 668	1 644 968

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Fastighetsskötsel entreprenad	38 994	40 172
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 463	6 398
Städning entreprenad	28 417	24 892
Städning, enligt beställning	2 288	3 016
Snöröjning	11 648	4 464
Serviceavtal Hiss	1 419	604
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	0	1 301
Övrig fastighetsskötsel	34 040	33 890
	122 269	114 737

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation lokaler	1 515	55 393
Reparation hiss	0	5 706
Reparation fönster	0	2 166
Reparation bostäder	0	33 401
Reparation elinstallationer	0	4 329
Reparation gemensamhetsutrymmen	7 113	23 142
Reparation VVS	3 902	9 763
Reparation lås	5 285	17 927
Reparation fasad	53 425	0
Reparation balkonger/terrasser	14 653	0
Vattenskada	35 486	25 211
Teknisk förvaltning	0	1 493
Skadegörelse	0	8 963
Övrigt reparationer	2 981	0
	124 360	187 494

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	94 485	13 225
Periodiskt underhåll lokaler	49 140	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	943 590	185 426
Periodiskt underhåll lås och låssystem	39 022	0
Periodiskt underhåll stammar	15 732	57 701
Periodiskt underhåll tak	242 767	0
Periodiskt underhåll ventilation	1 119 972	11 500
Periodiskt underhåll garage/bilplats	6 764	0
	2 511 472	267 852

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	56 077	34 868
Uppvärmning	471 118	439 736
Vattenkostnader	56 049	60 246
Sophämtning, grovsopor	34 581	49 899
Försäkring	63 037	61 299
Kommunikation (TV, Tele, IT)	25 176	25 633
Fastighetsskatt	146 267	145 277
	852 305	816 958

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	53 381	53 381
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 365	2 061
Revisionsarvode (extern)	22 882	22 349
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	1 666	10 148
Föreningsavgifter	4 862	4 951
Juridiska åtgärder	197 271	1 656
Övriga förvaltningskostnader	15 913	12 731
	298 340	107 277

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal

	2021	2020
Styrelsearvoden	0	26 995
Sociala avgifter	0	8 482
	0	35 477

Föregående 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.

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.

	2021	2020
Årets resultat	-2 021 795	-293 260
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	394 983	394 983
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	2 511 473	267 851
Underhållsöverskott	884 661	369 574

Byggnadsytan är 2 575 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 344 kr/kvm (144 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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Ingående avskrivningar	-5 102 202	-4 707 219
Årets avskrivningar	-394 985	-394 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 497 187	-5 102 202
Utgående redovisat värde	54 598 427	54 993 412
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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 853	134 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 853	134 853
Ingående avskrivningar	-134 853	-134 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 853	-134 853
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	233 949	179 558
Bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	590 035	860 616
	823 984	1 040 174

Not 12 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SHB	0,68	2022-06-28	3 500 000	3 500 000
SHB	0,47	2022-02-28	3 000 000	0
			6 500 000	3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			6 500 000	3 500 000

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

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter avseende nya året	117 429	113 332
Upplupna styrelsearvoden	65 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	20 423	20 423
Upplupna räntekostnader	1 175	995
Övriga upplupna kostnader	33 359	7 019
	237 386	206 769

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

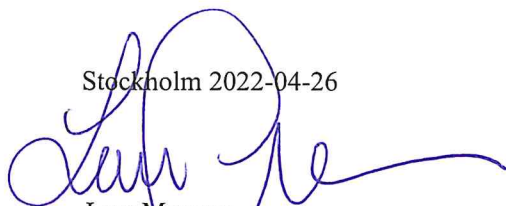
Föreningen har i april 2022 lämnat in en bygganmälan till Stadsbyggnadskontoret i ärendet kring vattenskada från terasser för att skyndsamt kunna påbörja och slutföra renovering av tätskikt mm på plan 6 innan hösten kommer.

Föreningen har en medlem som enligt styrelsen upplåtit sin lägenhet utan tillstånd i andra hand. Parterna möttes i tingsrätten den 22 april 2022 där en uppgörelse mellan parterna nåddes. Medlemmen skall sälja sin lägenhet senast 31 juni 2023 och vara utflyttad senast 31 augusti 2023. Vid senare försäljning eller utflyttning sker tvångsförsäljning.

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	21 500 000

Stockholm 2022-04-26



Lars Murman
Ordförande



Madeleine De Geer



Edelmiro Padin

Ulf Skarin



Eric Oscarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



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 2021.

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 2021-12-31 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 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 2021 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:

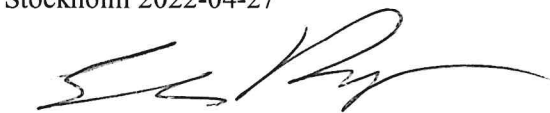
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2022-04-27



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor