

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9 <i>a</i>

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten är belägen på Skeppargatan 20 i Stockholm och bostadsrättsföreningen har sammanlagt 24 lägenheter. Under 2020 har 2 (1) lägenheter bytt ägare. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden och löpande haft ansvaret för föreningens angelägenheter inklusive den ekonomiska förvaltningen. Teknisk förvaltare har varit BÅ Fastighetskonsult.

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret som slutade 2019 avhölls den 10 juni 2020. Styrelsen har från detta datum bestått av följande personer:

My Bolin, ordförande

Erik Hedström, kassör och ledamot

Johanna Liljenzin, sekreterare och ledamot

Gustaf Backemar, ledamot

Donato Romano, ledamot

Markus Kjellner, suppleant

Bibbi Andersson, suppleant

Felix Friede, suppleant

Valberedning är Anders Berglund och Ulla Sandborgh.

Vald revisor är auktoriserad revisor Carl-Erik Morin, Finnhammars Revisionsbyrå.

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

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

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

Efter flera år med stora reparationer försöker föreningen minimera kostnaderna i förhoppning om att kunna börja amortera av lånen. Inga stora underhållsåtgärder är planerade kommande år. Lånen är omsatta till ränta mellan 0,42% o 0,52%.

Föreningens säte är Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har vid årets ingång 31 medlemmar och vid årets utgång 32 medlemmar. *e*

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 116 956	1 109 677	1 122 926	1 136 219
Resultat efter finansiella poster	128 205	-47 580	-2 030 805	-1 202 160
Soliditet (%)	7,11	5,76	5,85	28,08
Balansomslutning	8 710 425	8 529 447	9 217 071	9 152 286
Årsavg./kvm bostadsyta	544	544	544	544
Värmekostnad/kvm bostadsyta	142	153	152	145
Lån/kvm bostadsyta	3838	3838	3 838	3 088

Definitioner av nyckeltal, se noter

Genomsnittlig ränta för året uppgår till 1,1 %. Lånen är nu omlagda till räntor mellan 0,42% och 0,52%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	573 280	5 388 771	275 000	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			275 000	-275 000
Årets resultat				128 205
Belopp vid årets utgång	573 280	5 388 771	550 000	0

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 020 209
Årets resultat	128 205
	<u>-5 892 004</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 892 004
	<u>-5 892 004</u>

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

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 116 956	1 109 677
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 116 956</u>	<u>1 109 677</u>
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader	3	-824 516	-1 010 760
Övriga externa kostnader	4	-23 701	-21 612
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-66 264	-66 264
Summa rörelsekostnader		<u>-914 481</u>	<u>-1 098 636</u>
Rörelseresultat		202 475	11 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 969	8 782
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 239	-67 403
Summa finansiella poster		<u>-74 270</u>	<u>-58 621</u>
Resultat efter finansiella poster		128 205	-47 580
Resultat före skatt		128 205	-47 580
Årets resultat		<u>128 205</u>	<u>-47 580</u>

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

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

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

5

7 688 895

7 755 159

Summa materiella anläggningstillgångar

7 688 895

7 755 159

Summa anläggningstillgångar

7 688 895

7 755 159

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

163 766

209 772

Övriga fordringar

21 088

0

Summa kortfristiga fordringar

184 854

209 772

Kassa och bank

Kassa och bank

836 676

564 516

Summa kassa och bank

836 676

564 516

Summa omsättningstillgångar

1 021 530

774 288

SUMMA TILLGÅNGAR

8 710 425

8 529 447

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

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

Medlemsinsatser

5 962 051

5 962 051

Fond för yttre underhåll

550 000

275 000

Summa bundet eget kapital

6 512 051

6 237 051

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 020 209

-5 697 630

Årets resultat

128 205

-47 580

Summa fritt eget kapital

-5 892 004

-5 745 210

Summa eget kapital

620 047

491 841

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

2 675 000

0

Summa långfristiga skulder

2 675 000

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 000 000

7 675 000

Förskott från kunder

57 858

0

Leverantörsskulder

46 743

50 238

Skatteskulder

1 263

15

Övriga skulder

0

2 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

309 514

309 514

Summa kortfristiga skulder

5 415 378

8 037 606

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 710 425

8 529 447

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnad	120
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markanläggning/gård	20

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	1 087 920	1 087 920
Överlåtelseavgifter	2 364	1 200
Ersättning gård	18 163	16 740
Andrahandsuthyrning	6 306	2 937
Fakturerade kostnader m.m.	2 203	880
	<hr/> 1 116 956	<hr/> 1 109 677

Not 3 Driftskostnader	2020	2019
El	32 655	34 803
Värme	283 383	306 060
Vatten och avlopp	28 329	22 754
Städning och sophämtning	91 507	82 683
Comhem	79 941	78 585
Teknisk förvaltning	133 180	128 925
Reparation och underhåll	111 050	171 067
Fasad	0	123 122
Försäkring	30 175	29 713
Fastighetsavgift	34 296	33 048
	<hr/> 824 516	<hr/> 1 010 760

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Ersättning till revisor	10 000	10 000
Övriga administrativa kostnader	11 448	9 343
Bankkostnad	2 253	2 269
	<u>23 701</u>	<u>21 612</u>

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 025 651	8 025 651
Utgående anskaffningsvärden	8 025 651	8 025 651
Ingående avskrivningar	-270 492	-204 228
Årets avskrivningar	-66 264	-66 264
Utgående avskrivningar	-336 756	-270 492
Redovisat värde	<u>7 688 895</u>	<u>7 755 159</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	53 000 000	53 000 000
Byggnader	<u>22 600 000</u>	<u>22 600 000</u>
	75 600 000	75 600 000


Not 6 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 675 000	0

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 675 000	7 675 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning 

Bostadsrättsföreningen Valfisken 2

Org.nr. 702002-4589

NOTER

Stockholm 10/3 - 2021



My Bolin



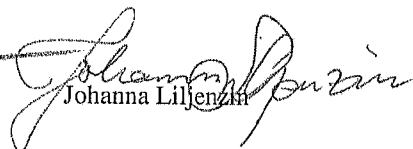
Gustaf Backemar



Eric Hedström




Donato Romano



Johanna Liljenstam

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/3-2021



Carl-Erik Morin

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Valfisken 2**
Org.nr. 702002-4589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 2 för år 2020-01-01—2020-12-31.

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 2020 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor och som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 mars 2020 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. Risker 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.

[Handwritten signature]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valfiskens 2 för år 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

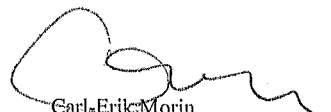
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, viktiga 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.

Upplands Väsby 2021-03-20


Carl-Erik Morin
Auktoriserad revisor