

# Årsredovisning 2020

BRF VÅGSKIVAN 35

716421-8781



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÅGSKIVAN 35

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1997-12-02.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vågskivan 35 på adressen Hallandsgatan 48 i Stockholm. Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 045 kvm och 1 lokal om 93 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Björn Lindström	Ordförande
Samir El Yahiaoui	Ledamot
Marcus Johansson	Ledamot
Matilda Vikberg	Ledamot
George Khoury	Ledamot/Kassör
Agnes Nordquist	Suppleant

### VALBEREDNING

Maria Lissert och Åsa Flodkvist

## **FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## **REVISORER**

Christina Gotting     Auktoriserad Revisor  
Peter Frantz         Internrevisor

## **SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## **ÖVERLÅTELSE UNDER ÅRET**

Lgh 301 Casandra Hollington-Johansson och Marcus Hollington-Johansson sålde till Amanda Reutermo

Lgh 305 Sara Friedman sålde till Kajsa Virgin

Lgh 205 Carl Sundberg och Matilda Vikberg sålde till Ari Stein och Therese Carlström Stein

## **UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL**

Hela 2020     Utredning om grunden mot gatan.  
Framtagande av metod för att  
åtgärda.

Hösten 2020     Vattenläcka i lägenheten åtgärdad.  
Egenkontroll av fastigheten  
genomförd.

## **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Hisservice	Thyssen Krupp Elevator
Snöskottning av tak	P&B Plåtslageri
Städning+ hyra av matta	Riksbyggen
Avfall	Suez och Stockholm Vatten
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgiftshöjningar är nödvändiga.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	872 580	871 284	869 501	868 188
Resultat efter fin. poster	-56 067	-134 609	44 797	-4 276
Soliditet, %	62	62	62	62
Yttre fond	996 686	1 014 942	956 426	866 222
Taxeringsvärde	38 827 000	38 827 000	30 068 000	30 068 000
Bostadsyta, kvm	1 045	1 045	1 045	1 045
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	704	704	704	704
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 835	6 876	6 902	6 934
Genomsnittlig skuldränta, %	1,01	0,97	0,97	1,58
Belåningsgrad, %	39,77	39,74	39,61	39,52

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	9 329 027	-	-	9 329 027
Upplåtelseavgifter	1 683 659	-	-	1 683 659
Fond, yttre underhåll	1 014 942	-	-18 256	996 686
Balanserat resultat	287 867	-134 609	18 256	171 514
Årets resultat	-134 609	134 609	-56 067	-56 067
<b>Eget kapital</b>	<b>12 180 886</b>	<b>0</b>	<b>-56 067</b>	<b>12 124 819</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	171 514
Årets resultat	-56 067
<b>Totalt</b>	<b>115 447</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	116 481
Att från yttre fond i anspråk ta	-16 456
Balanseras i ny räkning	15 422
	<b>115 447</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		872 580	871 284
Rörelseintäkter		-2	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>872 578</b>	<b>871 285</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-630 630	-706 026
Övriga externa kostnader	8	-73 258	-70 882
Personalkostnader	9	-28 423	-35 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 576	-126 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-858 887</b>	<b>-939 104</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>13 691</b>	<b>-67 819</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 709	3 090
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-72 467	-69 880
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 758</b>	<b>-66 790</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-56 067</b>	<b>-134 609</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-56 067</b>	<b>-134 609</b>



# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	17 956 811	18 083 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 956 811</b>	<b>18 083 387</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 956 811</b>	<b>18 083 387</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 525	2 880
Övriga fordringar	12	70 076	68 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	58 460	52 803
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>136 061</b>	<b>124 159</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 388 719	1 412 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 388 719</b>	<b>1 412 759</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 524 780</b>	<b>1 536 918</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 481 591</b>	<b>19 620 305</b>

# Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 012 686	11 012 686
Fond för yttre underhåll		996 686	1 014 942
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 009 372</b>	<b>12 027 628</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		171 514	287 867
Årets resultat		-56 067	-134 609
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>115 447</b>	<b>153 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>12 124 819</b>	<b>12 180 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	4 446 652	7 158 542
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 446 652</b>	<b>7 158 542</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 695 620	27 184
Leverantörsskulder		56 634	96 911
Övriga kortfristiga skulder		-2 366	-1 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 232	157 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 910 120</b>	<b>280 877</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 481 591</b>	<b>19 620 305</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### **Redovisning av intäkter**

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### **Omsättningstillgångar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### **Fastighetsavgift och fastighetsskatt**

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Balkongavgift	7 104	7 104
Hysesintäkt kabel-tv	47 520	47 520
Hysesintäkter lokaler	81 888	80 592
Årsavgifter, bostäder	736 068	736 068
Öres- och kronutjämning	-2	1
<b>Summa</b>	<b>872 578</b>	<b>871 285</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktningkostnader	5 800	15 717
Brandskydd	1 150	0
Entrepkostn städ	30 652	30 333
Fastskötsel,städ material	19	0
Fastskötsel/teknisk förv arvode	1 741	1 705
Hiss serviceavtal	8 134	16 279
Klottersanering	3 075	3 188
Mattservice	2 229	2 227
Snöskottning och sandupptagning	2 332	14 735
Städning beställning	3 838	0
Trädgård och blommor	1 840	751
<b>Summa</b>	<b>60 810</b>	<b>84 935</b>

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	124 765	0
Reparationer	32 049	56 792
<b>Summa</b>	<b>156 814</b>	<b>56 792</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Muren Källaren	16 456	171 713
<b>Summa</b>	<b>16 456</b>	<b>171 713</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	32 544	35 543
Grovsopor, tidningar	16 797	16 212
Sophämtning	17 510	15 970
Uppvärmning	173 722	189 917
Vatten	41 423	22 233
<b>Summa</b>	<b>281 996</b>	<b>279 875</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	21 811	21 178
Fastighetsskatt	38 566	37 318
Kabel-TV	54 177	54 216
<b>Summa</b>	<b>114 554</b>	<b>112 712</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	26 168	25 268
Bankkostnader	742	2 734
Extradebitering förvaltn.	644	6 175
Kontorsmtrl trycksaker	39	0
Postbefordran	99	72
Revisionsarvoden	17 263	17 088
Serv.avg branschorg.	4 620	4 530
Styr.möte/stämma/städdag	8 161	6 425
Tillsynsavgifter Myndigheter	8 400	0
Övr förvaltningskostnader	3 550	3 492
Övriga externa kostnader	3 572	5 098
<b>Summa</b>	<b>73 258</b>	<b>70 882</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	2 848	9 995
Styrelsearvoden	25 575	25 625
<b>Summa</b>	<b>28 423</b>	<b>35 620</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	72 467	69 880
<b>Summa</b>	<b>72 467</b>	<b>69 880</b>
NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	18 876 565	18 876 565
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 876 565</b>	<b>18 876 565</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-793 178	-666 602
Årets avskrivning	-126 576	-126 576
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-919 754</b>	<b>-793 178</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>17 956 811</b>	<b>18 083 387</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 924 177</i>	<i>4 924 177</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 827 000	16 827 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	22 000 000
<b>Summa</b>	<b>38 827 000</b>	<b>38 827 000</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	20 185	21 433
Skattekonto	49 891	47 043
<b>Summa</b>	<b>70 076</b>	<b>68 476</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	20 738	19 926
Förvaltning	12 348	6 442
Kabel-TV	13 549	13 544
Städning	0	7 663
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 825	5 228
<b>Summa</b>	<b>58 460</b>	<b>52 803</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	0,97 %	2 501 732	2 508 002
Stadshypotek	2023-06-30	1,10 %	1 990 000	2 000 000
Stadshypotek	2021-06-03	0,85 %	2 650 540	2 677 724
<b>Summa</b>			<b>7 142 272</b>	<b>7 185 726</b>

*Varav kortfristig del*

2 695 620

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	12 500
El	2 930	1 840
Förutbetalda avgifter/hyror	72 734	72 715
Löner	27 900	27 900
Sociala avgifter	8 766	8 766
Uppvärmning	21 240	23 661
Utgiftsräntor	2 829	2 843
Vatten	4 543	3 704
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 290	4 016
<b>Summa</b>	<b>160 232</b>	<b>157 945</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
<b>Summa</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Björn Lindström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
George Khoury  
Ledamot /Kassör

\_\_\_\_\_  
Marcus Johansson  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Matilda Vikberg  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Samir El Yahiaoui  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Peter Frantz  
Internrevisor