

Brf Vågskivan 35  
Org nr 716421-8781

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2007

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

#### ***Styrelseledamöter och revisorer***

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2007-05-10, och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Styrelseledamöter :

Peter Frantz	(Ordförande)
Martin Jerberyd	(Kassör)
Viveca Ernmark	(Sekreterare)
Maria Ottosson	(Ledamot)
Matias Höglund	(Ledamot)
Jonas Dahl	(Suppleant)
Maria Lissert	(Suppleant)

Revisor: Lena Bolin, Hallandsgatan 48, 118 57 Stockholm  
Stämman valde även in Walo von Greyerz till styrelsen, men pga att Walo von Greyerz inte gick att nå innan styrelsens konstituerande möte fanns inget lagrum för att konstituera styrelsen med honom.

#### ***Kort historik***

Brf Vågskivan 35 bildades 1997-12-02.

#### ***Föreningens stadgar***

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1997-12-02.

#### ***Ekonomisk plan***

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Patent- och Registreringsverket 1997-12-02.

#### ***Allmänt om fastigheten***

Föreningen är ägare till fastigheten Vågskivan 35 och förvärvet gjordes 1997-12-04 från Skanska. Innan förvärvet hade en genomgripande renovering ägt rum med Skanska som byggtreprenör. Byggnaden är belägen på Södermalm (adress Hallandsgatan 48) och består av fem våningar ovan mark och därutöver källare samt under år 2002 delvis inredd vindsvåning. Totalt finns 24 st lägenheter och en lokal för uthyrning. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1928-1929.

### ***Ekonomisk förvaltning***

Föreningens ekonomiska förvaltning handhas sedan 2005-06-01 av Conzignus/Hem och Fastighet.

### ***Teknisk tillsyn***

Styrelsen har utfört teknisk tillsyn av fastigheten. För hissen har detta skett mha OTIS. För tvättstugan finns ett underhållsavtal med Wascator/Electrolux Professional AB för tillsyn av maskinerna.

### ***Fastighetsförsäkring***

Föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar i Stockholm och den gäller fullvärdesförsäkring med fullserviceavtal Anticimex och maskinförsäkring byggnad.

### ***Föreningsfrågor***

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden.  
Föreningen har genomfört 2 trädgårds-/städdagar under året.

### ***Lägenhetsöverlåtelse***

2006-12-07: Lägenhet 303 överläts från Anders Förare till Harriet Hillström. Beslutet att bevilja medlemsskap togs dock av styrelsen först under 2007.

2007-02-09: Lägenhet 202 överläts till 50% från Nils Jungenäs till Viveca Ernmark

2007-05-18: Lägenhet 601 överläts från Pontus Åberg till Patrick Gruné

2007-09-14: Lägenhet 304 överläts från Eva Holthausen Dalkvist till Roxana Sanchez

### ***Nya avtal***

#### **Hiss**

Under året har serviceavtalet gällande hissen sagts upp hos Otis. Ett nytt, motsvarande avtal har istället tecknats hos Thyssen-Krupp.

#### **Styrelsens verksamhet**

Tjänsten Webforum har köpts in för att hålla enklare och bättre koll på gemensamma dokument för styrelsens arbete.

#### **Avtal med medlem Roxana Sanchez**

Styrelsen har i samband med vattenläckan (se separat rubrik) tecknat ett avtal med den nu tidigare medlemmen Roxana Sanchez om att återställa ytskikten i lägenhet 304 med hjälp av den kontanta ersättning som föreningen fick från Länsförsäkringar. Detta avtal reglerar även självriskan så att den hamnar på Roxana Sanchez.

## *Väsentliga händelser*

### **Försäljning av fondinnehav**

(se särskild rubrik)

### **Nytt avtal för hisskötsel**

(se särskild rubrik)

### **Flytt av hemsida**

Hemsidan har flyttats till [www.webforum.com/vagskivan35](http://www.webforum.com/vagskivan35)

<<http://www.webforum.com/vagskivan35>>.

### **Vattenläcka**

I början på oktober uppstod en vattenläcka i lägenhet 304. Medlemmen i lägenhet 304 saknade försäkring och valde att, innan vårt försäkringsbolag Länsförsäkringar kunnat göra någon skadeinventering, själv försöka åtgärda skadorna i lägenhet 304. Länsförsäkringars besiktning visade att även lägenhet 204 hade drabbats, dock i mindre utsträckning. Länsförsäkringar valde att ersätta föreningen med en kontantersättning för skadorna i lägenhet 304 samt att i samarbete med byggfirman S&Q åtgärda skadorna i lägenhet 204. Självriskan för vår fastighetsförsäkring fördelades till 100% på medlemmen i lägenhet 304.

### **Försäljning samt inlösen av aktieobligationer**

Föreningen har under hösten 2007 sålt sitt innehav av Aktieobligationer 254K Kinesiska Drakar. Aktieobligationer 254T Teknologi/läkemedel har förfallit och inlösts. Styrelsen har beslutat att pengarna från vinsten samt försäljningen ska användas för att amortera på föreningens lån. Detta ledde till sammanlagda amorteringar på 150 000 kr i början av 2008. 254K Kinesiska Drakar hade ett försäljningsvärde på 122 347 kr (inköpsvärde 50 000 kr) 254T Teknologi/läkemedel löstes in för 56 980 kr (inköpsvärde 50 000 kr).

### **Preliminärskatt**

Styrelsen har genomfört en förändring så att föreningens skatt (fastighetsskatt osv.) ska betalas som preliminärskatt (dvs. skattebetalningarna kommer i fortsättningen ske i förskott månadsvis fördelat under hela året). Tidigare har föreningen betalat in hela skattebeloppet i en klumpsumma vilket medfört extra ränta på skatteskulden.

### Flerårsjämförelse

	2007	2006
Nettoomsättning, kr	802.160	811.775
Resultat, kr	204.875	46.463
Kassalikviditet, %	230	142
Fond för yttre fastighetsunderhåll, kr	396.324	342.639
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	724	724
Lån per kvm bostadsyta, kr	7.337	7.347
Genomsnittlig skuldränta, %	3,3	3,0
Fastighetens belåningsgrad, %	42,8	42,9
Taxeringsvärde, tkr		17.895.000
Bostadsyta, kvm	1.017	1.017

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	204.875
Balanserad vinst	158.192
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>-53.685</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>309.382</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att i ny räkning överförs	<u>309.383</u>
	<u>309.383</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		736	736
Hysesintäkt		66	64
Övrig intäkt		-	<u>12</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>802</b>	<b>812</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-35	-106
Reparation och underhåll	3, 4	-66	-63
Taxebundna kostnader	5	-233	-223
Fastighetsförsäkring		-10	-9
Fastighetsskatt		-39	-47
Övriga driftkostnader		-5	-6
Kameral förvaltning		-17	-19
Administrationsomkostnader		-26	-24
Övriga kostnader		-	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-431</b>	<b>-497</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>371</b>	<b>315</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		77	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-249	-224
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		<u>28</u>	<u>59</u>
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-144</b>	<b>-164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227</b>	<b>151</b>
Skatt		<u>-22</u>	<u>-105</u>
<b>Årets vinst</b>		<b><u>205</u></b>	<b><u>46</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	17.400	17.400
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		250	363
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>17.650</u>	<u>17.763</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	2
Övriga kortfristiga fordringar		1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15	20
		16	23
<u>Kassa och bank</u>		800	533
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>816</u>	<u>556</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>18.466</u>	<u>18.319</u>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
Insatskapital		9.329	9.329
Upplåtelse avgifter		571	571
Reservfond och fond för yttre underhåll		396	343
		10.296	10.243
		0	0
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		158	165
Årets vinst		205	46
<b>Summa eget kapital</b>		<u>10.659</u>	<u>10.454</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	7.452	7.472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7.452</u>	<u>7.472</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		34	39
Skatteskulder		213	296
Övriga kortfristiga skulder		73	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>35</u>	<u>58</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>355</u>	<u>393</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>18.466</u>	<u>18.319</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	11	8.000	8.000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Vågskivan 35's årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningar ska ej utföras enligt föreningens styrelse då marknadsvärde överstiger bokfört värde. Detta avviker mot rekommendation.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2 Fastighetsskötsel**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Städning och övrig skötsel	19	23
Snöröjning	6	32
Besiktningar och service	2	32
Övriga poster	<u>8</u>	<u>19</u>
<b>Summa</b>	<u>35</u>	<u>106</u>

**Not 3 Reparationer**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Lås	6	-
VVS	35	31
El	-	1
Hissar	24	17
<b>Summa</b>	<u>65</u>	<u>49</u>

**Not 4 Underhåll**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Installationer	1	-
Huskropp	-	15
<b>Summa</b>	<u>1</u>	<u>15</u>

**Not 5 Taxebundna kostnader**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
El	29	34
Uppvärmning	160	161
Vatten	24	14
Sophämtning	8	8
Grosopor, tidningar	12	6
<b>Summa</b>	<u>233</u>	<u>223</u>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	17.400	17.400
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	17.400	17.400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>17.400</u>	<u>17.400</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	4.924	4.924
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	-	11.095
Taxeringsvärde mark	-	6.800
	-	17.895

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	-	9
Upplupna räntebidrag	3	5
Övriga poster	<u>12</u>	<u>5</u>
<b>Summa</b>	<u>15</u>	<u>19</u>

**Not 8 Eget kapital**

	IB	Disp av föreg års res	Disp. av övriga poster	UB
Insatt kapital	9.329.027	-	-	9.329.027
Upplåtelseavgifter	570.893	-	-	570.893
Fond, yttre underhåll	342.639	-	53.685	396.324
Balanserad vinst	165.415	46.463	-53.685	158.192
Årets resultat	<u>46.463</u>	<u>-46.463</u>	<u>274.041</u>	<u>274.041</u>
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>10.454.437</b>	<b>0</b>	<b>274.041</b>	<b>10.728.477</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

SEB: 3.477.000 SEK, fn 3,09 %  
SEB: 2.000.000 SEK, fn 3,28 %  
SEB: 1.975.050 SEK, fn 4,33 %

*Kortfristig del (noll SEK) som amorteras inom 12 månader från räkenskapsårets utgång.*

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

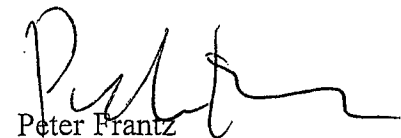
	<u>2007-12-31</u>	<u>2006-12-31</u>
Upplupna räntor	2	1
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	13	28
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	1	1
Upplupna sociala avgifter	-	-
Övriga poster	<u>19</u>	<u>28</u>
<b>Summa</b>	<u>35</u>	<u>58</u>

**Not 11 Ställda säkerheter**

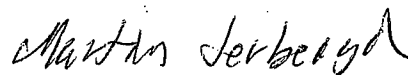
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>

Stockholm 2008

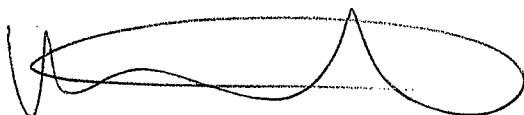
27 15



Peter Frantz  
Ledamot



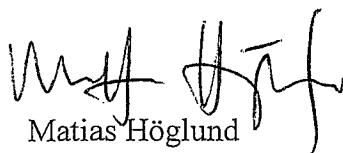
Martin Jerberyd  
Ledamot



Viveca Ernmark  
Ledamot



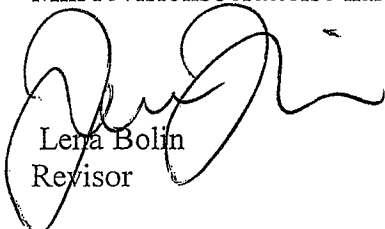
Maria Ottosson  
Ledamot



Matias Höglund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2008

27 15



Lena Bolin  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

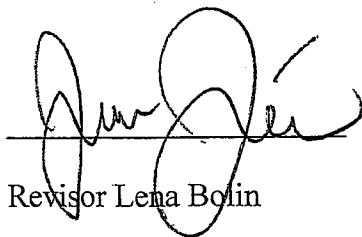
Vid granskning av Vågskivans 35 räkenskaper för tiden 2007-01-01 – 2007-12-31 har vi funnit dessa i god ordning, intäkter och kostnader är styrkta med erforderliga verifikationer, den kontanta kassan och behållningen på bank och postgiro har kontrollerats och vid årsredovisningen har föreningens värdehandlingar uppvisats.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt förda protokoll finnes enligt vår mening icke anledning till anmärkning av allvarlig sort, varför vi föreslår avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

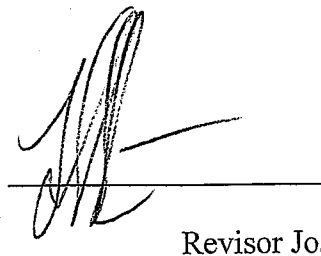
Smärre anmärkningar;

- Årets satta budget underskreds kraftigt vilket har lett till en förhållandevis högt rörelseresultat, till kommande år bör detta justeras. Detta beror antagligen på att vissa budgeterade aktiviteter, så som underhåll av huskropp inte genomförts. Det kan även bero på felaktigt budgeteringsunderlag.
- 516 000 kr fanns vid årskiftet på bankkonto, dessa skulle kunna placeras i tex fond som skulle kunna generera högre avkastning, alternativt användas till amortering av lån. **204.875**
- Rörelseresultatet, ~~274 000~~ kr, skulle kunna användas till att sänka boendeavgifter alternativt till reparationer som budgeterats för.

Stockholm-stad den 2008-05-13



Revisor Lena Bolin



Revisor Josef Sundström

268. 1000