

# Årsredovisning 2014

**BRF VÅGSKIVAN 35**  
716421-8781

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

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

BL

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Styrelsens sammansättning

Björn Lindström (Ordförande), Sofie Nilsson, Magnus Christiansson, Samir El Yahiaoui och George Khoury (Kassör).

### Revisorer

Magnus Vesterlund och Gotting Revision.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan 2005-06-01 är Conzignus Hem och Fastighet AB.

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Föreningen har följande serviceavtal:

- Anticimex - Skadedjursbekämpning
- ThyssenKrupp Elevator - Hisservice
- P&B Plåtslageri - Snöskottning av tak
- Riksbyggen - Städning, hyra av mattor
- Sita - Sophämtning
- Dygnet Runt Service - Fastighetsjour

### Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda möten.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 30 st medlemmar. Under året har 4 st överlåtelser skett.

2014-01-20: Lägenhet 605 överläts från L Bolin / J Sundström till A Nilsson

2014-01-31 Lägenhet 202 överläts från J Persson till A Nordqvist

2014-02-03 Lägenhet 603 överläts från J Westberg till S Nilsson

2014-08-15 Lägenhet 401 överläts från E Ferm / H Järnemar till D Wallrup



### **Föreningsinformation**

Bostadsrättsföreningen Vågskivan 35 bildades 1997-12-02.

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

Föreningen består av 24 bostadsrätter och 1 lokal.

### **Fastigheten**

Fastigheten Vågskivan 35 förvärvades 1997-12-04 från Skanska. Innan förvärvet hade en genomgripande renovering genomförts med Skanska som byggtreprenör. Fastigheten är belägen på Hallandsgatan 48 på Södermalm och består av fem våningar ovan mark, källare samt en sedan 2002 delvis inredd vindsvåning.

Byggnaden uppfördes ursprungligen 1928-1929.

### **Utförda underhåll**

8 st balkonger färdigställdes mot gården under vintern 2013-2014. Dessa bekostades till sin helhet av berörda bostadsrättsinnehavare.

Gården fick ny stenläggning samt grusplan under hösten 2014.

### **Planerade underhåll**

Offertter har tagits in angående anslutning av lägenheter till det fibernät som dragits in i huset. Klart hösten 2015

Gården kommer under 2015 rustas upp. Bland annat planteras nytt gräs och nya trädgårdsmöbler köps in.

Vi kommer måla om taket samt installera snörasskydd under sommaren 2015.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgifthöjningar är nödvändiga.

### **Arvode**

Styrelsearvode har betalats ut enligt beslut på föreningsstämma 2011-05-15 på SEK 995,00 per ordinarie ledamot.

### **Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång**

F o m 1 jan 2015 har alla lgh med balkonger ett balkongtillägg på 74 kr per månad på sin avgift till föreningen.



### Flerårsöversikt (SEK)

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	813 399	814 336	812 720	807 446
Årsresultat	-5 602	-3 516	57 787	57 865
Soliditet, %	63	60	60	60
Yttre fond	725 343	763 665	685 977	608 289
Taxeringsvärde	26 226 000	26 226 000	25 896 000	25 896 000
Bostadsyta	1 017	1 017	1 017	1 017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	724	724	724	724
Lån per kvm bostadsyta	7 165	7 165	7 184	7 352
Genomsnittlig skuldränta, %	2,65	3,11	3,51	3,28
Belåningsgrad, %	38,93	41,15	41,17	42,97

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

### Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	640 723
Årets resultat	<u>-5 602</u>
Totalt	<b>635 121</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll

78 678

Balanseras i ny räkning

556 443

**635 121**

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



8L

## Resultaträkning

	Not	2014	2013
<b>Rörelseintäkter, lagerändring m.m.</b>	<b>1</b>		
Nettoomsättning		813	813
Övriga intäkter		1	2
<i>Summa rörelseintäkter, lagerändring m.m.</i>		<i>813</i>	<i>814</i>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2-5	-455	-523
Övriga kostnader	6	-67	-62
Löner och arvoden	7	-15	-15
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-106	-36
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-642</i>	<i>-638</i>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>172</b>	<b>177</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16	46
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-193	-227
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-177</i>	<i>-180</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6</b>	<b>-4</b>
<b>Årets förlust</b>		<b>-6</b>	<b>-4</b>

Bq

BL

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	18 716	17 709
Pågående projekt		0	-1 132
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>18 716</u>	<u>16 577</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>18 716</u>	<u>16 577</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		19	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	70	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30	22
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>120</u>	<u>92</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		981	2 022
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>981</u>	<u>2 022</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>1 101</u>	<u>2 114</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>19 817</u>	<u>18 691</u>

OK

SL

## Balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	12		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		9 329	9 329
Upplåtelsekapital		1 684	571
Fond för yttre underhåll		725	764
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>11 738</i>	<i>10 664</i>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		641	606
Årets förlust		-6	-4
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>635</i>	<i>602</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>12 373</i></u>	<u><i>11 266</i></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	7 287	7 287
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>7 287</i>	<i>7 287</i>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	116	103
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>157</i>	<i>139</i>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>19 817</b></u>	<u><b>18 691</b></u>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Totalt uttagna pantbrev		7 500	7 500
<i>Summa ställda säkerheter</i>		<i>7 500</i>	<i>7 500</i>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåren.

### 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. Avskrivning på byggnad och fastighetsförbättringar har ändrats från föregående år.

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 vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 217 SEK per bostad. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.





<b>Not 1, Rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Hysesintäkter, lokaler	72	72
Årsavgifter, bostäder	736	736
Övriga intäkter	6	7
<b>Summa</b>	<b>813</b>	<b>814</b>

<b>Not 2, Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Besiktning och service	12	13
Snöskottning	3	19
Städning och fastighetsskötsel	28	37
Trädgårdsarbete	4	8
Övrigt	6	0
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>77</b>

<b>Not 3, Reparationer</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	104	117
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>117</b>

<b>Not 4, Taxebundna kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsel	26	32
Sophämtning	27	30
Uppvärmning	162	192
Vatten	20	22
<b>Summa</b>	<b>236</b>	<b>276</b>

<b>Not 5, Övriga driftskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fastighetsförsäkringar	15	14
Fastighetsskatt	40	33
Kabel-TV	6	6
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>53</b>

By

BL

<b>Not 6, Övriga kostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förbrukningsinventarier	12	0
Kameral förvaltning	22	21
Övriga förvaltningskostnader	33	41
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>62</b>

<b>Not 7, Löner och arvoden</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Revisionsarvode	10	11
Styrelsearvode	5	4
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

**Not 8, Byggnad och mark**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	17 764	17 764
Årets inköp	1 113	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<u>18 877</u>	<u>17 764</u>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-55	-18
Årets avskrivning	-106	-36
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<u>-160</u>	<u>-55</u>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<u>18 716</u>	<u>17 709</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 924	4 924
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 426	14 426
Taxeringsvärde mark	11 800	11 800
<b>Summa</b>	<b>26 226</b>	<b>26 226</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	193	227
<b>Summa</b>	<b>193</b>	<b>227</b>

Rev

BL

<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Skattefordringar	25	25
Skattekonto	45	45
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>70</b>

<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Fastighetsskötsel	0	0
Förvaltning	5	5
Kabel-TV	2	2
Vatten	1	2
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	14
<b>Summa</b>	<b>30</b>	<b>22</b>

### Not 12, Eget kapital

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	9 329	-	-	9 329
Upplåtelseavgifter	571	-	1 113	1 684
Fond, yttre underhåll	764	-	-38	725
Balanserat resultat	606	-4	38	641
Årets resultat	-4	4	-6	-6
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<b>11 266</b>	<b>0</b>	<b>1 107</b>	<b>12 373</b>

### Not 13, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2014-12-31	Skuld 2014-12-31	Skuld 2013-12-31
Stadshypotek	2017-06-30	3 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2015-03-19	1,81 %	2 548	2 548
Stadshypotek	2015-03-19	2,21 %	2 739	2 739
<b>Summa</b>		<b>2,29 %</b>	<b>7 287</b>	<b>7 287</b>

ew

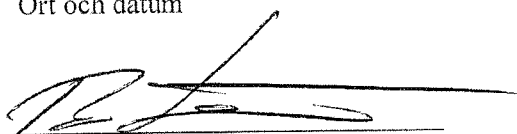
BL  
MV

<b>Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	2	3
Förutbetalda avgifter/hyror	68	57
Löner	5	5
Räntor	2	3
Uppvärmning	27	24
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	2
<b>Summa</b>	<b>116</b>	<b>103</b>

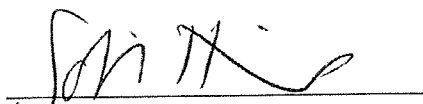
## Underskrifter

Stockholm 1/6 - 2015

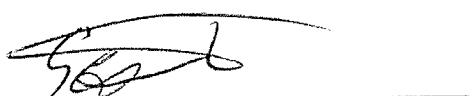
Ort och datum



Björn Lindström



Sofie Nilsson



George Khury

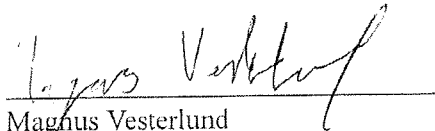


Magnus Christiansson

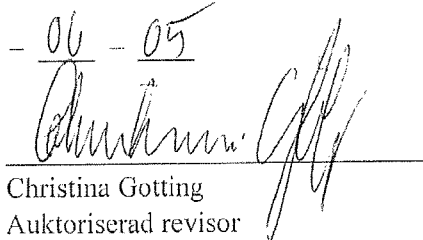
Samir El Yahiaoui

Samir El Yahiaoui

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 06 - 05



Magnus Vesterlund  
Internrevisor



Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vågskivan 35  
Org nr 716421-8781

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning enligt bostadsrättslagen

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

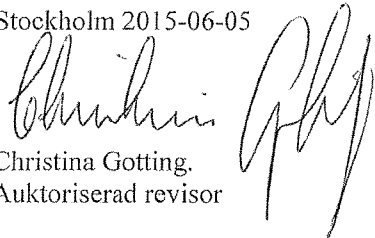
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Uttalande*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2015-06-05

  
Christina Gotting,  
Auktoriserad revisor

Magnus Westerlund