

Årsredovisning 2013

BRF VÅGSKIVAN 35
716421-8781

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Björn Lindström (Ordförande), Erik Ferm, 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 10 st protokollförda möten.

Den 24 april 2013 genomfördes en extrastämma ang. beslut om balkongbyggnation.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 30 st medlemmar. Under året har 1 st överlåtelse skett.

2013-03-29: Lägenhet 604 överläts från Johan Öhman till Samir El Yahiaoui

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

Översyn av värme och vattencentral är genomförd under hösten 2013. Utört av Björnbergs VVS

Planerade underhåll

Offerter har tagits in angående anslutning av lägenheter till det fibernät som dragits in i huset.

Avfallsfraktionen glas har sagts upp under 2013. Börjar gälla 1 januari 2014.

Under januari till mars 2014 byggs 8 st balkonger i lägenheter mot gården.

Gården kommer under 2014 rustas upp. Bland annat planeras nytt gräs och ny stenläggning.

Vi kommer måla om taket under sommaren/hösten 2014.

Ekonomi

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgifthöjningar är nödvändiga.

Arvode

Styrelsearvode har betalats ut enligt beslut på föreningsstämma 2011-05-15 på SEK 999,00 per ordinarie ledamot.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

8 st balkonger har monterats av företaget Balcona under jan-mars 2014

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Nyckeltal (SEK)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	814 336	812 720	807 446	809 632
Årsresultat	-3 516	57 787	57 865	189 864
Yttre fond	763 665	685 977	608 289	530 601
Taxeringsvärde	26 226 000	25 896 000	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	7 184	7 352	7 180
Genomsnittlig skuldränta, %	3,11	3,51	3,28	2,39
Belåningsgrad, %	41,15	41,17	42,97	41,97

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets förlust	-3 516
Balanserad vinst	<u>605 917</u>
Till föreningsstämmans förfogande	602 401

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

78 678

att från yttre fond i anspråk ta

-117 000

att i ny räkning överförs

640 723

602 401

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. Se not 1 för redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		736	736
Hysesintäkter		77	76
Övriga intäkter		2	0
Summa nettoomsättning		814	813
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-77	-56
Reparation och underhåll	3	-117	-37
Taxebundna kostnader	4	-276	-265
Fastighetsförsäkring		-14	-13
Fastighetsskatt		-33	-38
Övriga driftskostnader	5	-6	-6
Kameral förvaltning		-21	-20
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-15	-28
Övriga kostnader		-41	-32
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-601	-496
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-36	-18
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		177	299
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	19
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-227	-260
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-0
Summa resultat från finansiella investeringar		-180	-241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4	58
ÅRETS RESULTAT		-4	58

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	17 709	17 746
Finansiella anläggningstillgångar		0	200
Summa anläggningstillgångar		<u>17 709</u>	<u>17 946</u>
Omsättningstillgångar			
Skattefordringar		45	44
Övriga kortfristiga fordringar		11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22	19
Kassa och bank		2 022	714
Summa omsättningstillgångar		<u>2 099</u>	<u>778</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 809</u>	<u>18 723</u>

Balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	9		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		9 329	9 329
Fond för yttre underhåll		764	686
Upplåtelseavgifter		571	571
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 664</u>	<u>10 586</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		606	626
Årets resultat		-4	58
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>602</u>	<u>684</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>11 266</u>	<u>11 270</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 287	7 307
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 287</u>	<u>7 307</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36	64
Skatteskulder		-25	-21
Övriga kortfristiga skulder		1 143	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	103	106
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>1 256</u>	<u>147</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 809</u>	<u>18 723</u>
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	12	7 500	7 500
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 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.

Föreningen skriver ej av på byggnader så länge marknadsvärdet överstiger bokfört värde. Detta är en avvikelse mot rekommendationen.

På fastighetsförbättringar görs en årlig avskrivning med 10 %

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.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Inkomst- och fastighetsskatter

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 210 SEK per bostad.

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.

Antalet anställda

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

Not 2, Fastighetsskötsel

	2013	2012
Besiktningar och service	13	11
Snöskottning	19	6
Städning och fastighetsskötsel	37	27
Trädgårdsarbete	8	11
Summa	<u>77</u>	<u>56</u>

Not 3, Reparation och underhåll

	2013	2012
Rep./underhåll fast	117	37
Summa	<u>117</u>	<u>37</u>

Not 4, Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	32	35
Sophämtning	30	27
Vatten	22	19
Värme	192	184
Summa	<u>276</u>	<u>265</u>

Not 5, Övriga driftskostnader

	2013	2012
Kabel-TV	6	6
Summa	<u>6</u>	<u>6</u>

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2013	2012
Revisionsarvoden	11	18
Styrelsearvoden	4	10
Summa	<u>15</u>	<u>28</u>

Not 7, Byggnad och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 764	17 400
Inköp/aktiveringar	<u>0</u>	<u>364</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 764	17 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18	0
Årets avskrivningar	<u>-36</u>	<u>-18</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55	-18
Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 709</u>	<u>17 746</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	4 924	4 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 426	14 496
Taxeringsvärde mark	<u>11 800</u>	<u>11 400</u>
	26 226	25 896

Not 8, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltning	5	5
Kabel-TV	2	2
Vatten	2	0
Övriga poster	<u>14</u>	<u>13</u>
Summa	22	19

Not 9, Eget kapital (SEK)

	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatt kapital	9 329 027	-	-	9 329 027
Upplåtelseavgifter	570 893	-	-	570 893
Fond, yttre underhåll	685 977	-	77 688	763 665
Balanserat resultat	625 818	57 787	-77 688	605 917
Årets resultat	57 787	-57 787	-3 516	-3 516
Eget kapital 2013-12-31	11 269 502	0	-3 516	11 265 986

Not 10, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 000 000 kr	3 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2017-06-30.
Stadshypotek	2 738 500 kr	3,66 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-06-01.
Stadshypotek	2 548 002 kr	2,28 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2014-03-19.
Stadshypotek	0 kr	2,7 % ränta per 2013-12-31, bundet till 2013-03-19.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El	3	4
Fjärrvärme	24	31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	57	52
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	15	15
Räntor	3	4
Vatten	0	0
Övriga poster	2	0
Summa	103	106

Not 12, Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 000	8 000
	8 000	8 000

Underskrifter

Ort och datum

Björn Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Magnus Vesterlund
Internrevisor

Gotting Revision
Christina Gotting
Auktoriserad revisor