

Årsredovisning 2019

BRF VÅGSKIVAN 35
716421-8781

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

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
Maria Lissert	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser under året

Lgh 404 Anna och Klaes Göran Mörk överlät sin del av lgh till Ann- Charlotte Mörk

Lgh 505 Sebastian Andersson sålde till Amanda Wallin Grell och August Fast

Lgh 503 Elsa Levinson sålde till Ebba Lindgren Hermansson

Utförda historiska underhåll

Hela 2019 Utredning om grunden mot gatan.
Framtagande av metod för att åtgärda

Hösten 2019 Energikartläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
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 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	871 284	869 501	868 188	867 096
Resultat efter fin. poster	-134 609	44 797	-4 276	16 596
Soliditet, %	62	62	62	62
Yttre fond	1 014 942	956 426	866 222	776 018
Taxeringsvärde	38 827 000	30 068 000	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	6 876	6 902	6 934	6 954
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	0,97	1,58	2,20
Belåningsgrad, %	39,74	39,61	39,52	39,36

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	9 329	-	-	9 329
Upplåtelseavgifter	1 684	-	-	1 684
Fond, yttre underhåll	956	-	-	956
Balanserat resultat	302	45	-45	302
Årets resultat	45	-45	45	45
Eget kapital	12 315	0	0	12 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanseras i ny räkning 171 514

Balanserat resultat	287 867
Årets resultat	<u>-134 609</u>
Totalt	153 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	-116 481
Att från yttre fond i anspråk ta	<u>134 737</u>
	171 514

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		871 285	869 500
Summa rörelseintäkter		871 285	869 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-706 026	-514 916
Övriga externa kostnader	8	-70 882	-60 805
Personalkostnader	9	-35 620	-55 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 576	-126 576
Summa rörelsekostnader		-939 104	-758 097
Rörelseresultat		-67 819	111 402
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 090	3 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-69 880	-69 882
Summa finansiella poster		-66 790	-66 605
Resultat efter finansiella poster		-134 609	44 797
Årets resultat		-134 609	44 797

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	18 083 387	18 209 963
Summa materiella anläggningstillgångar		18 083 387	18 209 963
Summa anläggningstillgångar		18 083 387	18 209 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 880	8 616
Övriga fordringar	12	68 476	47 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 803	61 371
Summa kortfristiga fordringar		124 159	117 030
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 412 759	1 434 918
Summa kassa och bank		1 412 759	1 434 918
Summa omsättningstillgångar		1 536 918	1 551 948
Summa tillgångar		19 620 305	19 761 911

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 012 686	11 012 686
) Fond för yttre underhåll		1 014 942	956 426
Summa bundet eget kapital		12 027 628	11 969 112
Fritt eget kapital			
) Balanserat resultat		287 867	301 586
Årets resultat		-134 609	44 797
Summa fritt eget kapital		153 258	346 383
Summa eget kapital		12 180 886	12 315 495
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 158 542	7 199 318
Summa långfristiga skulder		7 158 542	7 199 318
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		27 184	13 592
Leverantörsskulder		96 911	105 357
Skatteskulder		0	-21 983
Övriga kortfristiga skulder		-1 163	-102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	157 945	150 234
Summa kortfristiga skulder		280 877	247 098
Summa eget kapital och skulder		19 620 305	19 761 911

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 föreningsstämma 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 1 377 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 långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Balkongavgift	7 104	7 104
Hysesintäkt kabel-tv	47 520	47 520
Hysesintäkter, lokaler	80 592	78 809
Årsavgifter, bostäder	736 068	736 068
Öres- och kronutjämning	1	-1
Summa	871 285	869 500

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktningkostnader	15 717	2 539
Entrepkostn städ	30 333	29 561
Fastskötsel/teknisk förv arvode	1 705	3 093
Hiss serviceavtal	16 279	8 100
Klottersanering	3 188	2 813
Mattservice	2 227	1 621
Snöskottning och sandupptagning	14 735	9 752
Städning beställning	0	2 063
Frädgård och blommor	751	1 563
Övriga köpta tjänster	0	1 664
Summa	84 935	62 768

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	56 792	41 346
Summa	56 792	41 346

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
MurenKällaren	171 713	31 688
Summa	171 713	31 688

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	35 543	34 535
Grovsopor, tidningar	16 212	13 642
Sophämtning	15 970	15 358
Uppvärmning	189 917	185 396
Tatten	22 233	21 774
Summa	279 875	270 705

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	21 178	18 006
Fastighetsskatt	37 318	36 768
Kabel-TV	54 216	54 073
Temp. rep und eller projekt	0	-438
Summa	112 712	108 409

ag

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	25 268	14 801
Bankkostnader	2 734	2 108
Extradebitering förvaltn.	6 175	15 666
Förbrukningsinventarier	0	360
Postbefordran	72	108
Revisionsarvoden	17 088	11 875
Serv.avg branschorg.	4 530	4 440
Styr.möte/stämma/städdag	6 425	5 503
Övr förvaltningskostnader	3 492	1 368
Övriga externa kostnader	5 098	4 577
Summa	70 882	60 805

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	9 995	13 339
Styrelsearvoden	25 625	42 461
Summa	35 620	55 800

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	69 880	69 882
Summa	69 880	69 882

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	18 876 565	18 876 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 876 565	18 876 565
Ingående ackumulerad avskrivning	-666 602	-540 026
Årets avskrivning	-126 576	-126 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-793 178	-666 602
Utgående restvärde enligt plan	18 083 387	18 209 963
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 924 177</i>	<i>4 924 177</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 827 000	14 468 000
Taxeringsvärde mark	22 000 000	15 600 000
Summa	38 827 000	30 068 000

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	21 433	0
Skattekonto	47 043	47 043
Summa	68 476	47 043

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	0	7 583
Försäkringspremier	19 926	19 367
Förvaltning	6 442	6 193
Kabel-TV	13 544	13 553
Städning	7 663	1
Vatten	0	59
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 228	14 615
Summa	52 803	61 371

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,05 %	2 508 002	2 508 002
Stadshypotek	2020-06-30	1,15 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2020-06-03	0,81 %	2 677 724	2 704 908
Summa			7 185 726	7 212 910

Varav amorteras inom 12 månader) 27 184

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 500	10 000
Skatt	1 840	3 394
Förutbetalda avgifter/hyror	72 715	72 607
Löner	27 900	27 300
Sociala avgifter	8 766	7 007
Uppkost räntor	1 788	0
Uppvärmning	23 661	25 827
Utgiftsräntor	1 055	2 809
Vatten	3 704	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 016	1 290
Summa	157 945	150 234

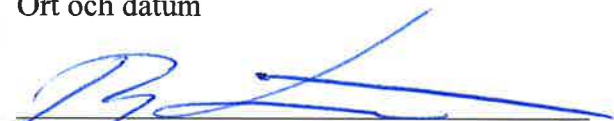
aq

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 500 000	7 500 000
Summa	7 500 000	7 500 000

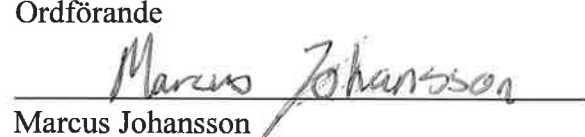
Underskrifter

Stockholm, 2020-05-28

Ort och datum



Björn Lindström
Ordförande




Marcus Johansson
Ledamot

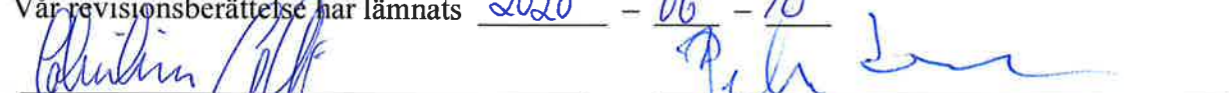


Samir El Yahiaoui
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 10



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Peter Frantz
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vågskivan 35, org.nr 716416-8781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 för år 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vågskivan 35 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

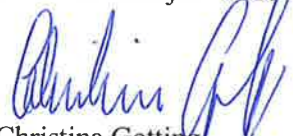
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm 10 juni 2020


Christina Gotting
Auktoriserad revisor


Peter Frantz
Internrevisor