

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

|                        |   |
|------------------------|---|
| Innehåll:              |   |
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning        | 5 |
| Balansräkning          | 6 |
| Noter                  | 8 |
| Sida                   |   |

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

**BRF VÅGSKIVAN 35**  
716421-8781

**Årsredovisning**  
**2011**

## Förvaltningsberättelse

### Styrelsens sammansättning

Jonas Magnusson (Ordförande), George Khoury (Kassör), Johan Ohman (Ledamot), Sofia Anckarman (Ledamot), Lena Astrand (Ledamot) och Lena Bolin (Suppleant), Magnus Vesterlund (Suppleant).

### Revisorer

Johan Persson 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 Plåstlageri - Snöskotning av tak
- Riksb byggen - Städning, hyra av mattor
- Wascator - Tvättmaskiner
- Sita - Söphämtning
- Dygnet Runt Service - Fastighetsjour

### Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

### Medlemmar

Föreningen har för tillfället 32 medlemmar. Under året har 7 överlåtelseer skett

2011-02-28: Lågenhet 305 överläts från Annika Brändström till Jonas Magnusson och Julia Lundblad

2011-03-01: Lågenhet 501 överläts från Martin Jerberyd till Sofia Anckarman och Jacob Andersson

2011-03-05: Lågenhet 404 överläts från Christian Palmstierna till Göran och Anna Mörk.

2011-04-20: Lågenhet 205 överläts från Jonas Ahl till Carl Gustav Håkansson

2011-07-07: Lågenhet 401 överläts från Barbro Lisinskis DB till Erik Fern och Hedvig Järnemar

2011-11-22 Lågenhet 505 överläts från Fredrik Pettersson till Per Soto

2011-11-23 Lågenhet 503 överläts från Jonas Dahl till Elsa Levinson

### **Föreningssinformation**

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 byggtrentreprenör. Fastigheten är belägen på Hallandsgatan 48 på Södermalm och består av fem våningar ovan mark, kallare samt en sedan 2002 delvis inredd vindsvåning. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1928-1929.

### **Utörda underhåll**

Stammspolning har genomförts  
Fastigheten har anslutits till Stokabs fiberbredbandsnät.  
Hissen har genomgått reparation efter flertal driftstopp.

### **Planerade underhåll**

Styrelsen planerar en fönsterrenovering vilken kommer utföras under April/Maj 2012.  
En påbörjad undersökning om byte av varmvattencentral i huset har påbörjats, detta för att säkra drift samt minska värmekostnader.  
Offerter för möjligheten att sätta in värmeslingor i stupören har tagits in och kommer under 2012 att utvärderas.  
Anslutning av lägenheter till det fibernät som dragits in i huset kommer att undersökas.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgiftshöjningar är nödvändiga.

### **Arvode**

Styrelsearvode har betalats ut enligt beslut på föreningsstämma 2011-05-16 på SEK 999,00 per ordinarie ledamot.

## Nyckeltal (SEK)

|                                   | 2011       | 2010       | 2009       | 2008       |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 807 446    | 809 632    | 811 012    | 806 911    |
| Årsresultat                       | 57 865     | 189 864    | 147 606    | 157 046    |
| Yttre fond                        | 608 289    | 530 601    | 490 305    | 450 009    |
| Taxeringsvärde                    | 25 896 000 | 25 896 000 | 21 632 000 | 21 632 000 |
| Bostadsyta                        | 1 017      | 1 017      | 1 017      | 1 017      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 724        | 724        | 724        | 724        |
| Lån per kvm bostadsyta            | 7 352      | 7 180      | 7 180      | 7 180      |
| Genomsnittlig skuldtränka, %      | 3,28       | 2,39       | 2,67       | 3,49       |
| Belåningsgrad, %                  | 42,97      | 41,97      | 41,97      | 41,97      |

## Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förtogande står följande vinstmedel (SEK):

|  |                |
|--|----------------|
| Årets vinst                                      | 57 865         |
| Balanserad vinst                                 | 645 641        |
| Till föreningsstämmans förtogande                | <u>703 506</u> |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så |                |
| att avsättning till yttre fond enligt stadgar    | 77 688         |
| att i ny räkning överförs                        | 625 818        |
|  | <u>703 506</u> |

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

|  | Not | 2011        | 2010        |
|--|-----|-------------|-------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                               |     |             |             |
| Arsavgifter  |     | 736         | 736         |
| Hysesintäkter  |     | 71          | 73          |
| Övriga intäkter                                      |     | -0          | 0           |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                         |     | <u>807</u>  | <u>810</u>  |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>           |     |             |             |
| Fastighetsskötsel                                    | 2   | -74         | -74         |
| Reparation och underhåll                             | 3   | -90         | -17         |
| Taxebundna kostnader                                 | 4   | -247        | -250        |
| Fastighetsförsäkring                                 |     | -12         | -12         |
| Fastighetsskatt                                      |     | -28         | -36         |
| Övriga driftskostnader                               | 5   | -6          | -6          |
| Kameral förvaltning                                  |     | -20         | -19         |
| Styrelse- och revisionsarvoden                       | 6   | -9          | -9          |
| Övriga kostnader                                     |     | -43         | -31         |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>     |     | <u>-528</u> | <u>-454</u> |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>              |     | <u>279</u>  | <u>356</u>  |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>       |     |             |             |
| Räntemåtkter och liknande resultatposter             |     | 20          | 2           |
| Räntebidrag  |     | 1           | 7           |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut  |     | -243        | -175        |
| Övriga räntekostnader och liknande resultatposter    |     | 0           | -0          |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b> |     | <u>-221</u> | <u>-166</u> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>             |     | <u>58</u>   | <u>190</u>  |
| <b>ÅRETS VINST</b>                                   |     |             |             |
|  |     | <u>58</u>   | <u>190</u>  |

**Balansräkning**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Byggnad och mark

Finansiella anläggningstillgångar

**Summa anläggningstillgångar**

**Omsättningstillgångar**

Kund- och avgiftsfördringar

Skattefördringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kassa och bank

**Summa omsättningstillgångar**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

Not 2011-12-31 2010-12-31

7 17 400 17 400

200 200

17 600 17 600

-3 -3

64 64

21 19

844 1 129

929 1 199

18 529 18 799

## Balansräkning

## EGGT KAPITAL OCH SKULDER

## EGGT KAPITAL

10

## Bundet eget kapital

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Insatskapital                    | 9 329         | 9 329         |
| Fond för yttre underhåll         | 608           | 531           |
| Upplättelseavgifter              | 571           | 571           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>10 508</b> | <b>10 431</b> |

## Fritt eget kapital

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Balanserad vinst                | 646           | 533           |
| Årets vinst                     | 58            | 190           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>704</b>    | <b>723</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>       | <b>11 212</b> | <b>11 154</b> |

## Långfristiga skulder

11

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 7 477        | 7 302        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> | <b>7 477</b> | <b>7 302</b> |

## Kortfristiga skulder

|  |            |           |
|--|------------|-----------|
| Leverantörsskulder                           | 63         | 30        |
| Skatteskulder                                | -23        | -23       |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 0          | -0        |
| Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter | 69         | 67        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>110</b> | <b>73</b> |

## SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                           |               |               |
|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ställa säkerheter</b>  | <b>8 000</b>  | <b>8 000</b>  |
| <b>Ansvarförbindelser</b> | <b>Inga</b>   | <b>Inga</b>   |
|                           | <b>18 799</b> | <b>18 529</b> |

13

Not

2011-12-31

2010-12-31

## 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 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.

#### 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 fastighets-skatter

Schablonintäkten togs bort från och med verksamhetsåret 2007, det innebär att den enda inkomstskatt föreningen betalar är skatt på ev. finansiella intäkter så som ränteintäkter.

Fastighets-skatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 302 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, Fastighetskötsel**

|                               |           |           |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Besiktningar och service      | 11        | 19        |
| Snöskottning                  | 34        | 18        |
| Städning och fastighetskötsel | 27        | 21        |
| Trädgårdsarbete               | 2         | 2         |
| Övrigt                        | 0         | 15        |
| <b>Summa</b>                  | <b>74</b> | <b>74</b> |

**Not 3, Reparation och underhåll**

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Rep./underhåll fast | 17        | 90        |
| <b>Summa</b>        | <b>17</b> | <b>90</b> |

**Not 4, Taxebundna kostnader**

|              |            |            |
|--------------|------------|------------|
| EI           | 33         | 34         |
| Sophämtning  | 25         | 26         |
| Vatten       | 12         | 18         |
| Värme        | 179        | 168        |
| <b>Summa</b> | <b>250</b> | <b>247</b> |

**Not 5, Övriga driftskostnader**

|              |          |          |
|--------------|----------|----------|
| Kabel-TV     | 6        | 6        |
| <b>Summa</b> | <b>6</b> | <b>6</b> |

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

|                  |          |          |
|------------------|----------|----------|
| Revisionsarvoden | 9        | 9        |
| <b>Summa</b>     | <b>9</b> | <b>9</b> |

**Not 7, Byggnad och mark**

|  | 2011-12-31    | 2010-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden         | 17 400        | 17 400        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden         | 17 400        | 17 400        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | 0             | 0             |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | 0             | 0             |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar             | 0             | 0             |
| Utgående restvärde enligt plan                   | <u>17 400</u> | <u>17 400</u> |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 4 924         | 4 924         |
| Taxeringsvärde                                   | 14 496        | 14 496        |
| Taxeringsvärde byggnad                           | 14 496        | 14 496        |
| Taxeringsvärde mark                              | 11 400        | 11 400        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>25 896</b> | <b>25 896</b> |

**Not 8, Finansiella anläggningstillgångar**

|              | 2011       | 2010       |
|--------------|------------|------------|
| Fonder       | 200        | 200        |
| <b>Summa</b> | <b>200</b> | <b>200</b> |

Fondernas marknadsvärde uppgår till 224 965,40 SEK (föregående år 220 680 SEK) och har redovisats till det lägsta av anskaffningsvärde (200.000 SEK) och marknadsvärde.

**Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                  | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|------------------|------------|------------|
| Fastighetskötsel | 0          | 0          |
| Förvaltning      | 5          | 0          |
| Kabel-TV         | 2          | 0          |
| Övriga poster    | 12         | 21         |
| <b>Summa</b>     | <b>19</b>  | <b>21</b>  |

**Not 10, Eget kapital (SEK)**

|                                | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | UB                |
|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatt kapital                 | 9 329 027                     | -                        | 9 329 027         |
| Uppläteelseavgifter            | -                             | -                        | 570 893           |
| Fond, yttre underhåll          | -                             | 77 688                   | 608 289           |
| Balanserat resultat            | 189 864                       | -77 688                  | 645 641           |
| Årets resultat                 | -189 864                      | 57 865                   | 57 865            |
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b> | <b>11 153 850</b>             | <b>57 865</b>            | <b>11 211 715</b> |

**Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)**

|              |              |  |
|--------------|--------------|--|
| Stadshypotek | 2 738 500 kr | 4,37 % ränta per 2011-12-31, bundet till 2012-03-19. |
| Stadshypotek | 2 738 500 kr | 2,51 % ränta per 2011-12-31.                         |
| SEB          | 2 000 000 kr | 3,28 % ränta per 2011-12-31.                         |

**Not 12, Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter**

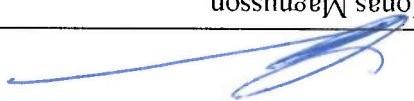
|   | 2011-12-31 | 2010-12-31 |
|---|------------|------------|
| EI  | 3          | 4          |
| Fjärrvärme                                | 20         | 26         |
| Förskottsbetalda årsavgifter och hyror    | 40         | 26         |
| Löner samt styrelse- och revisionsarvodet | 1          | 1          |
| Räntor                                    | 5          | 6          |
| Vatten                                    | 0          | 0          |
| Övriga poster                             | 0          | 4          |
| <b>Summa</b>                              | <b>69</b>  | <b>67</b>  |


**Not 13, Ställda säkerheter**

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut | 8 000      | 8 000      |
|   | 8 000      | 8 000      |
|   | 2011-12-31 | 2010-12-31 |

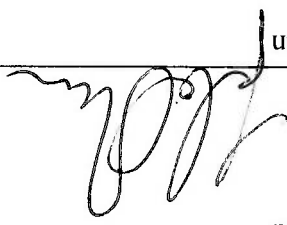
### Underskrifter

Ort och datum  
Sockholm 120908

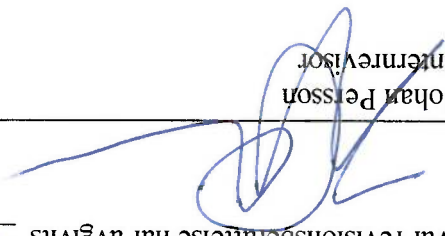
Jonas Magnusson  


Ordförande  
Jonas Magnusson  


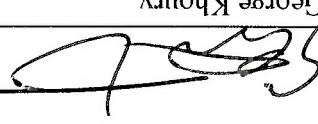
Lena Åstrand  
Ledamot

Johan Ohman  
Ledamot  


Vår revisionsberättelse har avgivits  
2012 - 05 - 08

Johan Persson  
Internrevisor  


Christina Gottling  
Auktoriserad revisor  


George Khoury  
Kassör  


Sofia Anckarman  
Ledamot  
