

Årsredovisning 2008

BRF VÅGSKIVAN 35
716421-8781

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Josef Sundström (Ordförande)

Magnus Vesterlund (Kassör)

Peter Frantz (Sekreterare)

Martin Jerberyd (Ledamot)

Jonas Mårdsäter (Ledamot)

Maria Ottosson (Suppleant)

Christian Palmstierna (Suppleant)

Revisorer

Patrik Werle

Förvaltning

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

Teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Föreningen har följande serviceavtal:

- Anticimex - Skadedjursbekämpning
- Thussen Krupp - Hisservice
- P&B Plåtslageri - Snöskottning av tak
- Riksbyggen - Städning, hyra av mattor
- Wascator - Tvättmaskiner
- Sita - Sophämtning

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Medlemmar

Föreningen har för tillfället 26 st medlemmar. Under året har 5 st överlåtelser skett.

2008-01-12: Lägenhet 604 överläts från Annika Fridman till Johan Öhman.

2008-02-05: Lägenhet 504 överläts från Mattias Höglund och Kristina Lång till Åsa Kvarnerud.

2008-02-12: Lägenhet 202 överläts från Viveka Ernmark och Nils Jungenäs till Johan Persson.

2008-02-21: Lägenhet 304 överläts från Roxana Sanches till Magnus Vesterlund.

2008-06-13: Lägenhet 403 överläts från Carl Andersson till Magnus Christiansson.

Föreningsinformation

Bostadsrättsföreningen Vågskivan 35 bildades 1997-12-02. Föreningen består av 24 st bostadsrätter och 1 st lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger 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 (Hallandsgatan 48) och består av fem våningar ovan mark och därutöver källare samt under år 2002 delvis inredd vindsvåning. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1928-1929.

Utförda underhåll

Föreningen låtit utföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Ventilationssystemet var allmänt igensmutsat och tre lägenheter fick specifika anmärkningar. Föreningen efter årets utgång låtit utföra en ventilationsrengöring och en ny OVK. Två lägenheter fick då anmärkningar och är under åtgärdande.

Kodlåset på porten har bytts ut.

Knapparna i hissen har reparerats.

En energideklaration av fastigheten har beställts.

Planerade underhåll

Styrelsen planerar för en fönstermålning/fönsterrenovering.

Underhållsplanen föreslår underhåll av källare, hiss samt fjärrvärmeanläggning under 2009. Behovet av detta kommer att undersökas under året.

Ekonomi

Föreningen har god ekonomi.

Under 2008 gjordes en amortering på 150000 kr av föreningens lån.

Arvode

Föreningen har ej betalat ut några arvoden under året.

Övrigt

Två städdagar har anordnats under året

David Sundberg och Jonas Thür blev nya hyresgäster i snickarlokalen i februari 2008.

Nyckeltal (SEK)

	2008	2007
Nettoomsättning	806 911	802 160
Årsresultat	157 046	204 897
Yttre fond	450 009	396 324
Taxeringsvärde	21 632 000	21 632 000
Bostadsyta	1 017	1 017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	724	724
Lån per kvm bostadsyta	7 180	7 327
Genomsnittlig skuldränta, %	3,49	3,34
Belåningsgrad, %	41,97	42,83

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2008	2007
Nettoomsättning			
Årsavgifter		736	736
Hysesintäkter		71	66
Övriga intäkter		0	0
<i>Summa nettoomsättning</i>		<u>807</u>	<u>802</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-42	-35
Reparation och underhåll	3, 4	-43	-66
Taxebundna kostnader	5	-240	-233
Fastighetsförsäkring		-10	-10
Fastighetsskatt		-33	-40
Övriga driftskostnader	6	-4	-5
Kameral förvaltning		-18	-17
Styrelse- och revisionsarvoden	7	0	-1
Löner och övriga personalkostnader		0	-0
Övriga kostnader		-28	-25
<i>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</i>		<u>-420</u>	<u>-431</u>
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>387</u>	<u>371</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	77
Räntebidrag		22	31
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-257	-249
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-4
<i>Summa resultat från finansiella investeringar</i>		<u>-225</u>	<u>-144</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>162</u>	<u>226</u>
Skatt		-5	-22
ÅRETS VINST		<u>157</u>	<u>205</u>

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	17 400	17 400
Finansiella anläggningstillgångar		250	250
Summa anläggningstillgångar		<u>17 650</u>	<u>17 650</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		1	0
Skattefordringar		4	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	16	15
Kassa och bank		604	800
Summa omsättningstillgångar		<u>624</u>	<u>816</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 274</u>	<u>18 466</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		9 329	9 329
Reservfond och fond för yttre underhåll		450	396
Upplåtelseavgifter		571	571
Summa bundet eget kapital		<u>10 350</u>	<u>10 296</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		309	158
Årets vinst		157	205
Summa fritt eget kapital		<u>466</u>	<u>363</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 302	7 452
Summa långfristiga skulder		<u>7 302</u>	<u>7 452</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26	34
Skatteskulder		69	213
Övriga kortfristiga skulder		1	73
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	60	35
Summa kortfristiga skulder		<u>156</u>	<u>354</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 274</u>	<u>18 466</u>
Ställda säkerheter			
	13	8 000	8 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter

Not 1, Redovisnings- och värdeprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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 rekommendationerna.

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

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.

Fastighetsskatten har förändrats på bostadsdelen och består nu av en avgift på 1 200 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

	2008	2007
Besiktningar och service	9	6
Snöskottning	6	6
Städning och fastighetsskötsel	25	19
Trädgårdsarbete	2	1
Övrigt	0	3
Summa	42	35

Not 3, Reparationer

	2008	2007
Hissar	16	24
Tvättstuga	3	35
Övrigt	4	6
Summa	23	64

Not 4, Underhåll

	2008	2007
Bostäder	5	0
Hissar	0	1
Installationer	15	0
Summa	20	1

Not 5, Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	33	29
Sophämtning	23	20
Vatten	25	24
Värme	158	160
Summa	240	233

Not 6, Övriga driftskostnader

	2008	2007
Kabel-TV	4	5
Summa	4	5

Not 7, Styrelse- och revisionsarvoden

	2008	2007
Styrelsearvoden	0	1
Summa	0	1

Not 8, Byggnad och mark

	2008-12-31	2007-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 400	17 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 400</u>	<u>17 400</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
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		
Taxeringsvärde byggnad	13 432	13 432
Taxeringsvärde mark	8 200	8 200
	<u>21 632</u>	<u>21 632</u>

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Intäkter	3	3
Övriga poster	13	12
Summa	<u>16</u>	<u>15</u>

Not 10, 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	396 324	-	53 685	450 009
Balanserat resultat	158 192	204 875	-53 663	309 405
Årets resultat	204 875	-204 875	157 046	157 046
Eget kapital 2008-12-31	<u>10 659 312</u>	<u>0</u>	<u>157 068</u>	<u>10 816 380</u>

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

SEB	3 477 000 kr	3,09 % ränta per 2008-12-31	bunden till 2010-06-28
SEB	2 000 000 kr	3,28 % ränta per 2008-12-31	bunden till 2012-06-28
SEB	1 825 050 kr	5,08 % ränta per 2008-12-31	rörlig

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	36	13
Upplupna räntor	1	2
Upplupna sociala avgifter	0	0
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	1	1
Övriga poster	21	19
Summa	<u>60</u>	<u>35</u>

Not 13, Ställda säkerheter

	2008	2007
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 000	8 000
	<u>8 000</u>	<u>8 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2009-05-26

Ort och datum



Jonas Mårdsäter



Martin Jerberyd



Josef Sundström



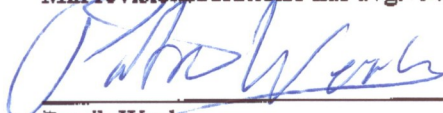
Magnus Vesterlund



Peter Frantz

Min revisionsberättelse har avgivits

2009-08-25



Patrik Werle
Revisor

**Revisionsberättelse för
Brf Vågskivan 35 (org.nr 716421-8781)**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning av bostadsrättsföreningen Vågskivan 35 för räkenskapsåret 2008-01-01—2008-12-31.

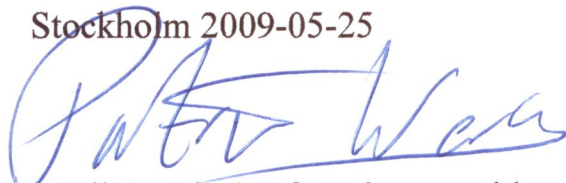
Granskningen har utförts enligt god revisionssed och jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bostadsrättslagen.

Jag rekommenderar stämman

- att fastställa resultat- och balansräkningen,
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag,
- samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2009-05-25



Patrik Werle (av föreningen vald revisor)