

Årsredovisning 2012

BRF VÅGSKIVAN 35
716421-8781

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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), Magnus Christiansson, Erik Ferm och George Khoury (Kassör).

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 Plåtslageri - Snöskottning av tak
- Riksbyggen - Städning, hyra av mattor
- Wascator - Tvättmaskiner
- Sita - Sophämtning
- Dygnet Runt Service - Fastighetsjour

Försäkring

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar Stockholm.

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

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.



Medlemmar

Föreningen har för tillfället 31 st medlemmar. Under året har 4 st överlåtelser skett.

2012-02-21: Lägenhet 201 överläts från Ingrid Fernlund till Jens Frithiof

2012-02-29: Lägenhet 603 överläts från Lisen Rehnlund Magnevill till Julia Westberg

2012-10-18: Lägenhet 504 överläts från Åsa och Jonas Wikensten till Erik Wendeby.

2012-11-10: Lägenhet 201 överläts från Jens Frithiof till Fredrik Sträng.

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

Fönsterrenovering utförd klar juni 2012.

Ett körsbärsträd på gården togs ner under hösten 2012

Planerade underhåll

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 stuprören har tagits in och håller på att utvärderas.

Det pågår en undersökning om anslutning av lägenheter till det fibernät som dragits in i huset

Undersökning angående hållbarhet av grund har genomförts. Stockholms Betongkonsult AB har tagit borrprover samt skrivit en rapport. Återkopplingen påvisar inget behov av större åtgärder under de kommande åren. Nya prover rekommenderas om ca 5 år.

Gården kommer under 2013 rustas upp. Bland annat planeras nytt gräs och ny stenläggning.

Ekonomi

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgifthöjningar är nödvändiga.

Arvode

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

Johan Öhman erhåller 500 SEK i styrelsearvode för halva tiden i styrelse.



Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

För att beräkna hållfasthet samt komma med åtgärd har vi nu anlitat Bengt Lundblad på Konkret Stockholm. Rapport kommer under 2013.

Vi kommer byta ut båda tvättmaskinerna under våren 2013

Extra stämma kommer hållas under våren 2013 angående inkommet förslag att ändra i stadgar för att kunna bygga balkonger mot gården.

Nyckeltal (SEK)

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	812 720	807 446	809 632	811 012
Årsresultat	57 787	57 865	189 864	147 606
Yttre fond	685 977	608 289	530 601	490 305
Taxeringsvärde	25 896 000	25 896 000	25 896 000	21 632 000
Bostadsyta	1 017	1 017	1 017	1 017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	724	724	724	724
Lån per kvm bostadsyta	7 184	7 352	7 180	7 180
Genomsnittlig skuldränta, %	3,51	3,28	2,39	2,67
Belåningsgrad, %	41,17	42,97	41,97	41,97

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (SEK):

Årets vinst	57 787
Balanserad vinst	625 818
Till föreningsstämmans förfogande	<u>683 605</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att avsättning till yttre fond enligt stadgarna

att i ny räkning överförs

77 688
<u>605 917</u>
<u>683 605</u>

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	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter		736	736
Hysesintäkter		76	71
Övriga intäkter		0	-0
Summa nettoomsättning		<u>813</u>	<u>807</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-56	-74
Reparation och underhåll	3	-37	-90
Taxebundna kostnader	4	-265	-247
Fastighetsförsäkring		-13	-12
Fastighetsskatt		-38	-28
Övriga driftskostnader	5	-6	-6
Kameral förvaltning		-20	-20
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-28	-9
Övriga kostnader		-32	-43
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-496</u>	<u>-528</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-18	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		<u>299</u>	<u>279</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	20
Räntebidrag		0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-260	-243
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-0	0
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-241</u>	<u>-221</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		<u>58</u>	<u>58</u>
ÅRETS VINST		<u>58</u>	<u>58</u>

ey

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	17 746	17 400
Finansiella anläggningstillgångar		200	200
Summa anläggningstillgångar		<u>17 946</u>	<u>17 600</u>
Omsättningstillgångar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	-3
Skattefordringar		44	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19	19
Kassa och bank		714	1 129
Summa omsättningstillgångar		<u>778</u>	<u>1 199</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 723</u>	<u>18 799</u>

By

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	10		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		9 329	9 329
Fond för yttre underhåll		686	608
Upplåtelseavgifter		571	571
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>10 586</u>	<u>10 508</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		626	646
Årets vinst		58	58
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>684</u>	<u>704</u>
SUMMA EGET KAPITAL		<u>11 270</u>	<u>11 212</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	7 307	7 477
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 307</u>	<u>7 477</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64	63
Skatteskulder		-21	-23
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	106	69
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>147</u>	<u>110</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 723</u>	<u>18 799</u>
Ställda säkerheter	13	8 000	8 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

bj

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 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 1 302 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, Fastighetsskötsel

	2012	2011
Besiktningar och service	11	19
Snöskottning	6	18
Städning och fastighetsskötsel	27	21
Trädgårdsarbete	11	2
Övrigt	0	15
Summa	56	74

Not 3, Reparation och underhåll

	2012	2011
Rep./underhåll fast	37	90
Summa	37	90

Not 4, Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	35	34
Sophämtning	27	26
Vatten	19	18
Värme	184	168
Summa	265	247

Not 5, Övriga driftskostnader

	2012	2011
Kabel-TV	6	6
Summa	6	6

Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden

	2012	2011
Revisionsarvoden	18	9
Styrelsearvoden	10	0
Summa	28	9



Not 7, Byggnad och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 400	17 400
Inköp/aktiveringar	364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 764</u>	<u>17 400</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-18	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-18</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>17 746</u>	<u>17 400</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår		
Mark med	4 924	4 924
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 496	14 496
Taxeringsvärde mark	11 400	11 400
	<u>25 896</u>	<u>25 896</u>

Not 8, Finansiella anläggningstillgångar

Fondernas marknadsvärde uppgår till 229 224,75 SEK och har redovisats till det lägsta av anskaffningsvärde (200.000 SEK) och marknadsvärde.

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel	0	0
Förvaltning	5	5
Kabel-TV	2	2
Räntor	0	0
Övriga poster	13	12
Summa	<u>19</u>	<u>19</u>

by

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	608 289	-	77 688	685 977
Balanserat resultat	645 641	57 865	-77 688	625 818
Årets resultat	57 865	-57 865	57 787	57 787
Eget kapital 2012-12-31	11 211 715	0	57 787	11 269 502

Not 11, Skulder till kreditinstitut (SEK)

Stadshypotek	2 738 500 kr	3,66 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2014-06-01.
Stadshypotek	2 568 002 kr	2,87 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-03-19.
SEB	2 000 000 kr	2,7 % ränta per 2012-12-31, bundet till 2013-03-19.

Not 12, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	4	3
Fjärrvärme	31	20
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	52	40
Löner samt styrelse- och revisionsarvoden	15	1
Räntor	4	5
Vatten	0	0
Övriga poster	0	0
Summa	106	69

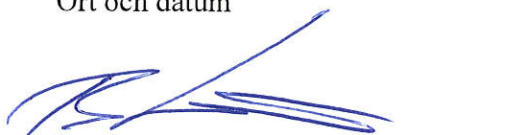
Not 13, Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 000	8 000
	8 000	8 000

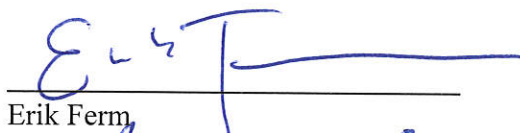
Underskrifter

Stockholm 2013-05-14

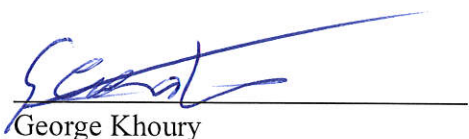
Ort och datum



Björn Lindström



Erik Ferm

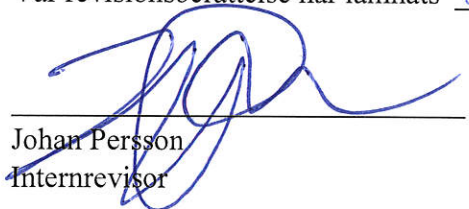


George Khoury

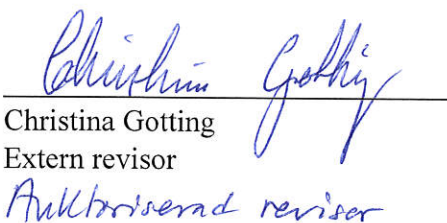


Magnus Christiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013 - 05 - 14



Johan Persson
Internrevisor



Christina Gotting
Extern revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vågskivan 35

Org nr 716421-8781

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vågskivan 35

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 för år 2012

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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2012 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 2012

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

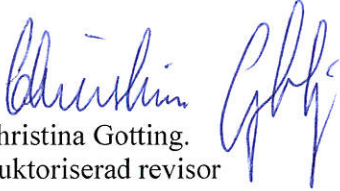
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalande.

Uttalande

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-14


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor


Johan Persson