

# 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 överlåtelser 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 byggentreprenör. 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	<b>602 401</b>

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
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter		736	736
Hysesintäkter		77	76
Övriga intäkter		2	0
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>814</u>	<u>813</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-77	-56
Reparation och underhåll	3	-117	-37
Taxebundna kostnader	4	-276	-265
Fastighetsförsäkring		-14	-13
Fastighetsskatt		-33	-38
Övriga driftkostnader	5	-6	-6
Kameral förvaltning		-21	-20
Styrelse- och revisionsarvoden	6	-15	-28
Övriga kostnader		-41	-32
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-601</u>	<u>-496</u>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-36	-18
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<u>177</u>	<u>299</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46	19
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-227	-260
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		0	-0
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-180</u>	<u>-241</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<u>-4</u>	<u>58</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-4</u>	<u>58</u>



## Balansräkning

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



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
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>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		606	626
Årets resultat		-4	58
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>602</u>	<u>684</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<u>11 266</u>	<u>11 270</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	7 287	7 307
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 287</u>	<u>7 307</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>19 809</u>	<u>18 723</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	12	7 500	7 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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**

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

**Not 3, Reparation och underhåll**

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

**Not 4, Taxebundna kostnader**

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

**Not 5, Övriga driftskostnader**

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

**Not 6, Styrelse- och revisionsarvoden**

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



**Not 7, Byggnad och mark**

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

**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>
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>19</b>

*lag*

### 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
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>11 269 502</b>	<b>0</b>	<b>-3 516</b>	<b>11 265 986</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>106</b>

### Not 12, Ställda säkerheter

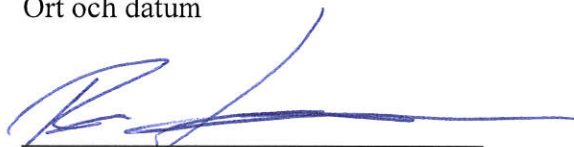
	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 000	8 000
	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>

*ag*

## Underskrifter

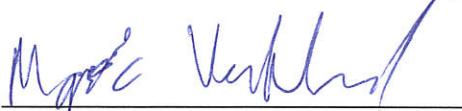
S THLM 20/5 - 2014

Ort och datum

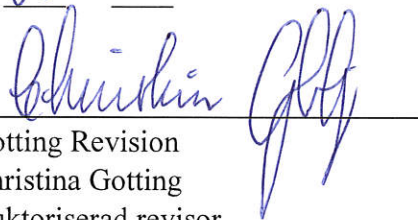


Björn Lindström


Vår revisionsberättelse har lämnats 2014 - 05 - 20




Magnus Vesterlund  
Internrevisor



Gotting Revision  
Christina Gotting  
Auktoriserad revisor

Magnus   
SEKRETERARE

E. F.   
LEDAMOT

  
GEORGE KHOURY

Samir El Yahiaoui  
LEDAMOT