

Årsredovisning 2018

BRF VÅGSKIVAN 21
769605-4746

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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 2000-03-06.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vågskivan 21 på adressen Hallandsgatan 32 i Stockholm. Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 890 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lovisa Rappe	Ordförande
Lars Formgren	Ledamot/kassör
Stellan Stephenson	Ledamot/sekreterare
Emma Ericsson	Ledamot
Sofie Arvidsson	Ledamot (avgick i augusti 2018)
Fredrik Mohlin	Suppleant

Valberedning

Farnoush Tabaroj och Erik Bågfors.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Revisorer

Thomas Palmqvist	Auktoriserad revisor	BDO AB
Leif Persson	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2001	Elstambyte
2001-2002	Rörstambyte
2002	Omputsning av fasad
2002	Renovering av balkonger
2003	Nyinstallation hiss (handikappshiss)
2007-2008	Iordningställande av P-platser
2013	Spolning av stammar under källarplan
2013	Stambyten på delar av avloppssystemet
2014	Relining av avloppssystemet
2015	Målning av fönster, balkongräcken och källardörren
2017	Takterass till lägenhet 1401
2018	Ny elservis till huset och ny elcentral
2018	Iordningställande av toalett i källaren
2018	Omdisponering av förrådsutrymmen inkl. arkiv
2018-2019	Hissinstallation

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Ekonomisk Förvaltning i Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 15,9% fr.o.m. 2018-08-01.
Avgifterna för parkeringsplatserna höjdes med 44,4% fr.o.m. 2018-08-01.
Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2018.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon höjning av avgifterna under 2019. Budgeten visar på ett resultat på -293 800 kr var på 57 600 kr ska avsättas till fond för yttre underhåll.

Ett nytt lån på 3 820 000 kr har upptagits för att finansiera hissinstallationen samt betala av tidigare lån. Under 2019 kommer ytterligare lån att tas för att slutföra hissinstallationen.

- Enligt underhållsplanen var inga större underhåll planerade under året.
- Elservisen till huset byttes under våren och elcentralen flyttades.
- Handikapphissen har tagits bort och en toalett har installerats i källaren.
- Installation av den tidigare beslutade hissen är nästan slutförd. Beräknas bli klar februari 2019.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	632 155	588 456	591 156	587 976
Resultat efter fin. poster	-101 607	-87 815	-131 801	-108 471
Soliditet, %	62	83	82	83
Yttre fond	416 815	359 215	301 615	291 963
Taxeringsvärde	19 200 000	19 200 000	19 200 000	16 800 000
Bostadsyta, kvm	890	890	890	890
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	644	604	604	604
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 292	1972	1 994	2 017

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	10 862 548	-	-	10 862 548
Upplåtelseavgifter	1 650 000	-	-	1 650 000
Fond, yttre underhåll	359 215	-	57 600	416 815
Balanserat resultat	-3 705 994	-87 815	-57 600	-3 851 409
Årets resultat	-87 815	87 815	-101 607	-101 607
Eget kapital	9 077 954	0	-101 607	8 976 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 851 409
Årets resultat	-101 607
Totalt	-3 953 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	57 600
Balanseras i ny räkning	-4 010 616
	-3 953 016

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	632 155	588 456
Övriga rörelseintäkter		15 838	15 472
<i>Summa rörelseintäkter</i>		647 993	603 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-452 903	-386 661
Övriga externa kostnader	4	-82 820	-92 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 684	-188 762
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-723 407	-667 760
Rörelseresultat		-75 413	-63 832
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 213	3 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 406	-27 914
<i>Summa finansiella poster</i>		-26 193	-23 983
Resultat efter finansiella poster		-101 607	-87 815
Årets resultat		-101 607	-87 815

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	10 108 124	10 295 809
Pågående projekt		2 431 522	151 213
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 539 646</i>	<i>10 447 022</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><u>12 539 646</u></u>	<u><u>10 447 022</u></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 339	0
Övriga fordringar	7	11 982	25 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 846	24 107
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>57 167</i>	<i>49 485</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 790 120	488 510
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 790 120</i>	<i>488 510</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><u>1 847 287</u></u>	<u><u>537 994</u></u>
Summa tillgångar		<u><u>14 386 933</u></u>	<u><u>10 985 016</u></u>

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 512 548	12 512 548
Fond för yttre underhåll		416 815	359 215
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>12 929 363</i>	<i>12 871 763</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 851 409	-3 705 994
Årets resultat		-101 607	-87 815
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 953 016</i>	<i>-3 793 809</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><u>8 976 347</u></u>	<u><u>9 077 954</u></u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 820 000	1 754 694
Leverantörsskulder		1 443 163	17 371
Skatteskulder		37 128	36 162
Övriga kortfristiga skulder		6 560	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	103 735	98 835
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>5 410 586</i>	<i>1 907 062</i>
Summa eget kapital och skulder		<u><u>14 386 933</u></u>	<u><u>10 985 016</u></u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 21 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	1 %
Fastighetsförbättringar	3-5 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter, p-platser	59 394	51 300
Årsavgifter, bostäder	572 761	537 156
Summa	632 155	588 456

Not 3, Fastighetskostnader	2018	2017
Besiktning och service	6 305	1 568
Fastighetsel	8 701	8 005
Fastighetsförsäkringar	28 631	20 425
Fastighetsskatt	18 718	18 410
Fjärrvärme	155 158	148 632
Kabel-TV	14 209	13 990
Planerade underhåll	18 750	1 446
Sophämtning	16 987	13 897
Städning	21 536	31 972
Trädgårdsarbete	0	32 748
Vatten	22 003	23 805
Övriga rep./underhåll	136 573	62 733
Övrigt	5 332	9 031
Summa	452 903	386 661

Not 4, Övriga externa kostnader	2018	2017
Ekonomisk Förvaltning	29 951	29 287
Konsultkostnader	0	16 676
Revisionsarvoden	19 188	16 688
Övriga förvaltningskostnader	33 681	29 686
Summa	82 820	92 336

Not 5, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	14 298 444	14 298 444		
Årets inköp	0	0		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>14 298 444</u>	<u>14 298 444</u>		
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 002 635	-3 813 873		
Årets avskrivning	-187 684	-188 762		
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 190 319</u>	<u>-4 002 635</u>		
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 108 124</u>	<u>10 295 809</u>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 027 612</i>	<i>3 027 612</i>		
Taxeringsvärde				
Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000		
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000		
Summa	19 200 000	19 200 000		
Not 6, Pågående nyanläggningar	2018-12-31	2017-12-31		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	151 213	41 425		
Årets inköp (hissinstallation)	2 280 309	109 788		
Summa	<u>2 431 522</u>	<u>151 213</u>		
Not 7, Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31		
Avräkn skatter o avgifter	3 996	21 841		
Vidarefakturering	7 986	0		
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 537		
Summa	11 982	25 378		
Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
	2018-12-31	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-08-28	0,85 %	2 320 000	877 347
Swedbank	2019-10-28	0,79 %	1 500 000	877 347
Summa			3 820 000	1 754 694
Varav förfaller inom 12 månader			3 820 000	1 754 694

**Not 9, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
El	2 902	0
Förutbetalda avgifter/hyror	58 384	48 693
Uppvärmning	38 474	0
Utgiftsräntor	3 524	4 636
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451	45 506
Summa	103 735	98 835

Not 10, Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 948 000	4 948 000
Summa	4 948 000	4 948 000

Underskrifter

Stockholm, 2019-04-08

Ort och datum

Lovisa Rappe

Lovisa Rappe
Ordförande

Lars Formgren

Lars Formgren
Ledamot/kassör

Stellan Stephenson

Stellan Stephenson
Ledamot/sekreterare

Emma Ericsson

Emma Ericsson
Ledamot

Fredrik Mohlin

Fredrik Mohlin
Suppleant för Sofie Arvidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09

Thomas Palmqvist

BDO AB
Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor

Leif Persson

Leif Persson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vågskivan 21
Org.nr. 769605-4746

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vågskivan 21 för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vågskivan 21 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 april 2019



Thomas Palmqvist
Auktoriserad revisor



Leif Persson
Internrevisor