

# Årsredovisning 2018

**BRF VÅGSKIVAN 35**  
716421-8781

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 tusental kronor (TSEK).

## 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 1997-12-02.

#### Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vågskivan 35 på adressen Hallandsgatan 48 i Stockholm. Föreningen har 24 lägenheter om totalt 1 045 kvm och 1 lokal om 93 kvm.

#### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### Styrelsens sammansättning

Björn Lindström	Ordförande
Samir El Yahiaoui	Ledamot
Marcus Johansson	Ledamot
Peter Frantz	Ledamot
George Khoury	Kassör

#### Valberedning

Maria Lissert och Åsa Flodkvist

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Gotting Revision	Revisor
Maria Lissert	Internrevisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 Extra stämma hölls 2018-10-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Inga överlåtelse under året.

Utförda historiska underhåll

Hösten 2018 Utredning om läcka i grunden / muren

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Consignus Hem och Fastighet AB
Hisservice	Thyssen Krupp Elevator
Snöskottning av tak	P&B Plåtslageri
Städning+ hyra av matta	Riksbyggen
Avfall	Suez och Stockholm Vatten
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar Stockholm

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens ekonomi beräknas som stabil. Inga avgiftshöjningar är nödvändiga.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	870	868	867	827
Resultat efter fin. poster	45	-4	17	-115
Soliditet, %	62	62	62	62
Yttre fond	956	866	776	804
Taxeringsvärde	30 068	30 068	30 068	26 226
Bostadsyta, kvm	1 045	1 045	1 045	1 045
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	704	704	704	704
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 902	6 934	6 954	6 954
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	1,58	2,20	2,21
Belåningsgrad, %	39,61	39,52	39,36	39,09

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

**Förändringar i eget kapital**

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	9 329	-	-	9 329
Upplåtelseavgifter	1 684	-	-	1 684
Fond, yttre underhåll	866	-	90	956
Balanserat resultat	396	-4	-90	302
Årets resultat	-4	4	45	45
<b>Eget kapital</b>	<b>12 271</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>12 315</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	302
Årets resultat	<u>45</u>
Totalt	<b>346</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	90
Att från yttre fond i anspråk ta	-32
Balanseras i ny räkning	<u>288</u>
	<b>346</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		870	868
Rörelseintäkter		-0	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>869</b>	<b>871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-515	-567
Övriga externa kostnader	8	-61	-66
Personalkostnader	9	-56	-5
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127	-127
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-758</b>	<b>-764</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>111</b>	<b>107</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70	-115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67</b>	<b>-111</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>45</b>	<b>-4</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45</b>	<b>-4</b>

*Handwritten mark*

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	18 210	18 337
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 210</b>	<b>18 337</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 210</b>	<b>18 337</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9	0
Övriga fordringar	12	69	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61	55
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>139</b>	<b>125</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 435	1 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 435</b>	<b>1 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 574</b>	<b>1 399</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 784</b>	<b>19 736</b>

## Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 013	11 013
Fond för yttre underhåll		956	866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 969</b>	<b>11 879</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		302	396
Årets resultat		45	-4
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>346</b>	<b>392</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 315</b>	<b>12 271</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	7 213	7 247
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 213</b>	<b>7 247</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		105	96
Övriga kortfristiga skulder		-0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	150	123
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>256</b>	<b>218</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>19 784</b>	<b>19 736</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vågskivan 35 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %

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 och fastighetsskatt

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

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2018	2017
Hysesintäkter, lokaler	79	77
Årsavgifter, bostäder	736	736
Övriga intäkter	48	50
Övriga årsavgifter	7	7
<b>Summa</b>	<b>869</b>	<b>871</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Besiktning och service	12	8
Fastighetsskötsel	3	19
Snöskottning	10	6
Städning	32	14
Trädgårdsarbete	2	9
Övrigt	4	2
<b>Summa</b>	<b>63</b>	<b>58</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reparationer	41	128
<b>Summa</b>	<b>41</b>	<b>128</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
MurenKällaren	32	0
<b>Summa</b>	<b>32</b>	<b>0</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsel	35	32
Sophämtning	29	28
Uppvärmning	185	193
Vatten	22	21
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>274</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsförsäkringar	18	16
Fastighetsskatt	37	36
Kabel-TV	54	54
<b>Summa</b>	<b>109</b>	<b>106</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	0	4
Kameral förvaltning	15	24
Revisionsarvoden	12	11
Övriga förvaltningskostnader	34	27
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>66</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sociala avgifter	13	0
Styrelsearvoden	42	5
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>5</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	70	115
<b>Summa</b>	<b>70</b>	<b>115</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 877</b>	<b>18 877</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>18 877</b>	<b>18 877</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-540</b>	<b>-413</b>
Årets avskrivning	-127	-127
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-667</b>	<b>-540</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>18 210</b>	<b>18 337</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 924</i>	<i>4 924</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 468	14 468
Taxeringsvärde mark	15 600	15 600
<b>Summa</b>	<b>30 068</b>	<b>30 068</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Deklarerad skatt	22	23
Skattekonto	47	47
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>70</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsskötsel	8	9
Försäkringspremier	19	16
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	14	14
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>55</b>

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,05 %	2 508	2 508
Stadshypotek	2020-06-30	1,15 %	2 000	2 000
Stadshypotek	2019-06-03	0,75 %	2 705	2 739
<b>Summa</b>			<b>7 213</b>	<b>7 247</b>
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>14</i>	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10	10
El	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	73	72
Löner	27	5
Sociala avgifter	7	0
Uppvärmning	26	28
Utgiftsräntor	3	3
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>150</b>	<b>123</b>

Not 16, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 500	7 500
<b>Summa</b>	<b>7 500</b>	<b>7 500</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2019-05-15

Ort och datum



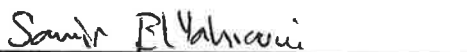
Björn Lindström  
Ordförande

 (PF)

Peter Frantz  
Ledamot



Marcus Johansson  
Ledamot



Samir El Yahiaoui  
Ledamot



George Khoury  
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-15



Gotting Revision  
Revisor

  
Maria Lissert  
Internrevisor