

Årsredovisning för
Brf Vågen 3
769610-2891
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Noter och redovisningsprinciper	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vågen 3, 769610-2891, får härmed avge årsredovisning för 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. föreningsstämman</i>
Lena Pripp	Ordförande	2014
Emma Skarpås	Ledamot	2014
Tanja Mangalanayagam	Ledamot	2014
Henrik Goth	Ledamot, tom 131105	
Elton Egeberg	Ledamot, from 131105	2014

Ordinarie revisorer

Jonas Stroh	Föreningsvald revisor	2014
Omar Agbawi	Föreningsvald revisor	2014

Valberedning

Linn Egeberg-Holmgren	Valberedning	2014
Ingvar Larsson	Valberedning	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vågen 3 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 13 lägenheter.

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen hyr ut 2 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
3	5	5

Total tomtarea:	658 kvm
Total bostadsarea:	1 136 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 940 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen. Föreningen har under året fogat muren på gården mot Simrishamnsgatan 17. Arbetet har utförts av medlemmarna.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande tio åren till 17 000 kr per år. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av värmeväxlare och pumpar samt utemiljön.

Händelser under året och framtida utveckling

Styrelsen och medlemmarna har under året arbetat i olika arbetsgrupper i syfte att se över föreningens ekonomi för de kommande åren. För att minska föreningens omkostnader och inte behöva genomföra större avgiftshöjningar har avtalen med Bredablick och Svedala Utemiljö sagts upp, omförhandlingar har skett med leverantörer samt uppdatering av den långsiktiga underhållsplanen. Medlemmarna i föreningen kommer från och med 2014 att själva sköta det mesta i huset både avseende teknisk och administrativ förvaltning. En ekonom kommer i nära samarbete med styrelsen att vara behjälplig med delar av den ekonomiska förvaltningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	757	721	690	691	688
Årets resultat	117	-129	-24	48	27
Resultat efter fondförändringar	100	-175	-87	25	4
Totalt eget kapital	5 413	5 295	5 425	5 449	5 401
Balansomslutning	10 131	10 129	10 270	10 360	10 293
Soliditet %	53	52	53	53	53
Likviditet %	262	111	238	272	428
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	661	628	600	600	600
Driftskostnad, kr / kvm	300	318	284	279	274
Ränta, kr / kvm	169	182	188	180	170
Underhållsfond, kr / kvm	192	177	136	61	40
Lån, kr / kvm	4 083	4 127	4 171	4 226	4 259

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm samt eventuell bränsletillägg i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och eventuell lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 5 %.

Överlåtelse

Under 2013 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick förvaltning	Ekonomisk förvaltning, tom 2013-12-31
Bredablick förvaltning	Teknisk förvaltning, tom 2014-03-31
Com Hem	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-233 681
Årets resultat före fondförändring	117 249
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-17 000
Summa över/underskott	-133 432

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-133 432
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Årsavgifter och hyror	1	757 722	716 829
Hyses- och avgiftsbortfall		-2 994	-
Övriga rörelseintäkter	2	1 933	4 361
		<u>756 661</u>	<u>721 190</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-17 940	-134 521
Planerat underhåll	4	-	-21 129
Fastighetsavgift/skatt		-15 730	-17 745
Driftskostnader	5	-340 883	-361 662
Övriga kostnader	6	-44 884	-48 356
Personalkostnader	7	17 085	-17 085
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-46 532	-46 532
		<u>-448 884</u>	<u>-647 030</u>
Rörelseresultat		<u>307 777</u>	<u>74 160</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	1 467	3 296
Räntekostnader	10	-191 995	-206 767
Resultat efter finansiella poster		<u>117 249</u>	<u>-129 311</u>
Resultat före skatt		<u>117 249</u>	<u>-129 311</u>
Årets resultat		<u>117 249</u>	<u>-129 311</u>

Tillägg till resultaträkningen

<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>-17 000</i>	<i>-67 000</i>
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		<i>-</i>	<i>21 129</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>-17 000</i>	<i>-45 871</i>
Resultat efter fondförändring		<u>100 249</u>	<u>-175 182</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	9 921 130	9 967 662
		<u>9 921 130</u>	<u>9 967 662</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 921 130</u>	<u>9 967 662</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	10 349
Skattefordringar		1 001	-
Övriga fordringar		1 136	622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 705	11 093
		<u>5 842</u>	<u>22 064</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	203 766	139 755
Summa omsättningstillgångar		<u>209 608</u>	<u>161 819</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 130 738</u>	<u>10 129 481</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		5 328 266	5 328 266
Underhållsfond		217 707	200 707
		<u>5 545 973</u>	<u>5 528 973</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-233 681	-58 499
Årets resultat		117 249	-129 311
Avsättning till underhållsfond		-17 000	-67 000
Ianspråkstagande av underhållsfond		-	21 129
		<u>-133 432</u>	<u>-233 681</u>
Summa eget kapital		<u>5 412 541</u>	<u>5 295 292</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15	4 638 231	4 688 231
		<u>4 638 231</u>	<u>4 688 231</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		13 526	86 184
Medlemmarnas reparationsfond		5 792	5 700
Skatteskulder		-	1 014
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		33 025	7 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	27 623	45 471
		<u>79 966</u>	<u>145 958</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>10 130 738</u>	<u>10 129 481</u>

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 062 000	6 062 000

Ansvarförbindelser

<i>Ansvarförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
---------------------------	-------------	-------------

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Sedan 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter till beskattning. Som skattepliktig intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som avser fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter som inte hör från förvaltningen av fastigheten, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Föreningen har inga utnyttjade underskott från tidigare år som skulle kunnat utnyttjats mot framtida skattepliktiga resultat.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges årets fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

0,75%

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter, bostäder	750 972	713 229
Hyror, lokaler	4 050	-
Övriga objekt	2 700	3 600
Summa	757 722	716 829

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Överlåtelseavgifter	-	1 100
Övriga intäkter	1 933	3 260
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	1
Summa	1 933	4 361

Not 3 Reparationer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	788	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 232	81
VA & sanitet, installationer	-	3 506
Ventilation, installationer	3 488	-
El, installationer	2 824	3 641
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 731	-
Hiss	2 189	73 610
Huskropp	3 688	-
Vattenskador	-	53 683
Summa	17 940	134 521

Not 4 Planerat underhåll

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
VA & sanitet, installationer	-	11 781
Ventilation, installationer	-	2 214
Huskropp, fasader	-	7 134
Summa	-	21 129

Not 5 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsförvaltning	62 340	60 960
Besiktningkostnader	1 373	1 304
Gångbanerenhållning	11 700	11 700
Snöröjning	-	11 034
Serviceavtal	7 569	7 253
Förbrukningsinventarier	-	1 695
Förbrukningsmaterial	7 010	3 481
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 124	1 190
El	37 046	39 243
Uppvärmning	131 442	133 400
Vatten och avlopp	39 480	30 295
Avfallshantering	22 709	33 238
Fastighetsförsäkring	5 474	5 004
Kabel-TV	13 616	21 865
Summa	340 883	361 662

Not 6 Övriga kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	238
Kostnader för transportmedel	990	893
Representation	-	590
Tele och post	536	715
Förvaltningskostnader	41 145	43 331
Bankkostnader	-	455
Övriga externa kostnader	2 213	2 134
Summa	44 884	48 356

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Tidigare års upplupet styrelsearvode är återfört 2013 eftersom det ej tagits ut av styrelsen.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden	-13 000	13 000
Summa	-13 000	13 000
Sociala avgifter	-4 085	4 085
Pensionskostnader	-	-
Summa	-17 085	17 085

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader och byggnadsinventarier	46 532	46 532
Summa	46 532	46 532

Not 9 Ränteintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bank	830	2 437
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	630	857
Ränteintäkter, skattekonto	7	2
Summa	1 467	3 296

Not 10 Räntekostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	191 752	206 767
Räntekostnader för kortfristiga skulder	243	-
Summa	191 995	206 767

Not 11 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 204 272	6 204 272
-Mark	4 144 350	4 144 350
	10 348 622	10 348 622
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
Summa anskaffningsvärden	10 348 622	10 348 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-380 960	-334 428
	-380 960	-334 428
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-46 532	-46 532
	-46 532	-46 532
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-427 492	-380 960
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 921 130	9 967 662
<i>Varav</i>		
Byggnader	5 776 780	5 823 312
Mark	4 144 350	4 144 350
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 811 000	8 664 000
Totalt taxeringsvärde	10 811 000	8 664 000
<i>Varav byggnader</i>	7 800 000	6 200 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	-	5 474
Övriga förutbetalda kostnader	3 705	5 619
	3 705	11 093

Not 13 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Transaktionskonto, Handelsbanken	170 751	139 755
Transaktionskonto, Handelsbanken	33 015	-
	203 766	139 755

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	5 328 266	154 836	-58 499	-129 311
Disposition enligt föreningsstämma		45 871	-175 182	129 311
Avsättning till underhållsfond		17 000	-17 000	
Årets resultat				117 249
Vid årets slut	5 328 266	217 707	-250 681	117 249

Not 15 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetslån	4 638 231	4 688 231
Summa	4 638 231	4 688 231

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,95%	2019-06-04	2 000 000		-	2 000 000
SBAB	4,22%	2014-12-09	2 688 231		50 000	2 638 231
			4 688 231	-	50 000	4 638 231

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	17 085
Upplupna driftskostnader	27 623	28 179
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	207
	27 623	45 471

Underskrifter

MALMÖ 2014-

Lena Pripp

Emma Skarpås

Tanja Mangalanayagam

Elton Egeberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

Jonas Stroh
Föreningsrevisor

Omar Agbawi
Föreningsrevisor