

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2000-11-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skälby 46:19 bebyggdes 1992-94 av Siab AB och är belägen i Järfälla Kommun. På fastigheten finns 43 st bostadshus innehållande 89 bostadslägenheter varav 71 i småhus. Dessutom finns 46 st p-platser.

Total bostadsyta: 8 491 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2007-05-22 bestått av:

Ordinarie	Gerry Gråberg Merja Skinnari Tomas Jörneblad Sara Sahl Lars Storm	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Ann-Sofie Nikolaidis Vanja Franov Tommy Thapper Lena Melander
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Lars Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Suppleant	Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Saber Fahme Inger Hallberg Fedai Taysir Caroline Ekblad	Sammankallande
--	----------------

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 (11) st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i

andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsen tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (14) st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Ekonomiförvaltning AB, Uppsala.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2007-05-22 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.
Reservering har skett under året med 202 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1994.
Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt (1% småhusenheten, 0,4% hyreshusenheten).
En begränsning av fastighetsskatt som avser markvärdet för småhus har införts för inkomståren 2006-2007. Skatten på tomtmark blir högst 2 kr/kvm, dock maximalt 5 000 kr för varje taxerad markenhet.
För inkomståret 2007 fryses underlaget för fastighetsskatten och blir högst detsamma som för inkomståret 2006.

Från inkomståret 2008 ersätts bostadsdelens fastighetsskatt med en kommunal fastighetsavgift om 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde och för småhus med en kommunal fastighetsavgift om 6 000 kronor per värderingsenhet, dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 28 %.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 24 643 878 (24 715 860) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 20 862 kronor.
Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under räkenskapsåret.
En extra amortering av föreningens fastighetslån har skett 2007-09-12 med 1 000 000 kronor.

Årsavgifter

En sänkning av årsavgifterna har skett med 3 % fr o m 2007-01-01 samt ytterligare en sänkning med 3 % fr o m 2007-07-01.
Genomsnittlig avgift per 080101 uppgår till 707 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2008 = 1 025 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2008 = 410 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Föreningens medlemmar kan ansluta sig till autogiro. Detta medför en uppläggningskostnad med kronor 50 per medlem samt en avkostnad med kronor 3 per avi.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	2 159 213
årets resultat	1 039 302
	3 198 515

disponeras så att

i ny räkning överföres 3 198 515

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Föreningens intäkter	1	6 310 527	6 612 316
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-20 862	-209 103
Driftkostnader	3	-937 739	-1 302 358
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-172 800	-188 967
Avskrivningar	5	-1 013 544	-1 013 544
Resultat före finansiella poster		4 165 582	3 898 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	73 248	38 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 199 528	-3 510 354
Resultat efter finansiella poster		1 039 302	426 831
Årets resultat		1 039 302	426 831

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	86 267 584	87 276 378
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	33 250	38 000
		89 400 834	90 414 378
Summa anläggningstillgångar		89 400 834	90 414 378
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		150	250
Övriga fordringar	10	1 513	93 656
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	112 811	284 278
		114 474	378 184
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 286 289	2 456 797
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		530 479	462 326
		2 816 768	2 919 123
Summa omsättningstillgångar		2 931 242	3 297 307
Summa tillgångar		92 332 076	93 711 685

Balansräkning	Not	2007-12-31	2006-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		5 461 268	5 259 268
Summa bundet eget kapital		18 261 268	18 059 268
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 159 213	1 934 382
Årets resultat		1 039 302	426 831
Summa fritt eget kapital		3 198 515	2 361 213
Summa eget kapital		21 459 783	20 420 481
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	68 912 506	70 920 838
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 368	359 981
Skatteskulder		13 498	0
Övriga skulder	14	1 008 332	1 008 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	871 589	1 002 053
Summa kortfristiga skulder		1 959 787	2 370 366
Summa eget kapital och skulder		92 332 076	93 711 685
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		92 500 000	92 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markanläggning 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2007-12-31	2006-12-31
1 Föreningens intäkter		
Årsavgifter bostäder	6 094 404	6 378 444
Vatten/avlopp	189 864	198 960
Övriga ersättningar/intäkter	700	850
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 559	34 062
	6 310 527	6 612 316

12

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	20 862	209 103
----------------------	--------	---------

3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	83 822	79 071
Fastighetsel	46 708	72 220
Vatten	197 587	326 503
Sophämtning	174 743	199 572
Fastighetsförsäkringar	89 208	88 032
Självrisk/rep. försäkringsskador	-99 509	78 202
Kabel-TV, internet	90 639	86 392
Fastighetsskatt	352 030	358 361
Övriga driftskostnader	2 511	14 004
	937 739	1 302 357

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	48 852	67 442
Styrelse och mötesarvode	38 060	39 180
Revisionsarvode	13 388	12 345
Sociala avgifter	11 489	10 081
Förvaltningsarvode	61 012	59 920
	172 801	188 968

5 Avskrivningar

Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggning år 3/10	4 750	4 750
	1 013 544	1 013 544

Avskrivning på fastigheten har skett med 1% av anskaffningsvärdet.

6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	71 982	38 838
Överskatteränta ej skattepliktig	1 266	3
	73 248	38 841

7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	3 198 868	3 510 354
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	660	0
	3 199 528	3 510 354

8 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	100 879 370	100 879 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 879 370	100 879 370
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 602 992	-12 594 198
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 611 786	-13 602 992
Utgående bokfört värde	86 267 584	87 276 378
Taxeringsvärden byggnader	40 753 000	38 540 000
Taxeringsvärden mark	26 464 000	26 829 000
	67 217 000	65 369 000

9 Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	47 500	47 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	47 500	47 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 500	-4 750
Årets avskrivningar enligt plan	-4 750	-4 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-14 250	-9 500
Utgående bokfört värde	33 250	38 000

10 Övriga fordringar

Skattefordran	0	93 405
Avräkn skattekonto	1 513	251
	1 513	93 656

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	81 768	81 774
Förutbetald kabel-tv	23 570	22 541
Förutbetalda vattenavgifter	0	168 928
Övriga interimfordringar	7 473	11 035
	112 811	284 278

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	5 259 268	1 934 382	426 831
Årets reservering		202 000	-202 000	
Disposition av föregående års resultat			426 831	-426 831
Årets resultat				1 039 302
Belopp vid årets utgång	12 800 000	5 461 268	2 159 213	1 039 302

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 5,45% - 2007-05-17	0	41 950 000
Spintab - 3,458% - rörlig 3 mån	0	6 000 000
Spintab - 5,07% - 2009-03-23	11 637 500	12 062 500
Spintab - 3,41% - 2008-04-25	11 483 338	11 916 670
Spintab - 4,41% - 2015-05-17	18 862 500	0
Spintab - 4,24% - 2010-05-17	18 937 500	0
Spintab - 4,32% rörlig 3 mån	9 000 000	0
Avgår kortfristig del	-1 008 332	-1 008 332
	68 912 506	70 920 838

14 Övriga skulder

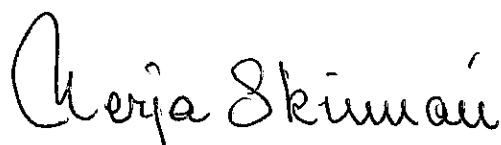
Kortfristig del av fastighetslån	1 008 332	1 008 332
----------------------------------	-----------	-----------

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

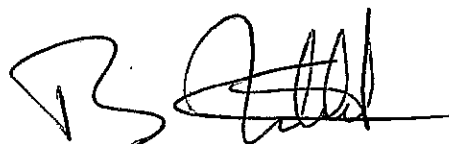
Upplupna löner och arvoden	20 000	21 630
Upplupna sociala avgifter	6 500	5 933
Upplupna utgiftsräntor	475 783	545 703
Förutbetalda hyror och avgifter	342 941	401 854
Beräknat arvode för revision	13 000	12 500
Upplupna elavgifter	5 027	5 406
Upplupen renhållning	8 338	0
Upplupna övriga kostnader	0	9 026
	871 589	1 002 052


Järfälla 2008-04-24


Gerry Gråberg


Merja Skinnari



~~Sara Sahl~~
Anne-Sofie Nikolaidis


Tomas Jörneblad


Lars Storm

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 4 juni 2008


Lars Jonasson
Revisor

	RESULTAT 2006	RESULTAT 2007	BUDGET 2008
Årsavgifter	6 378	6 094	6 002
Vattenavgifter	199	190	189
Övriga intäkter	1	1	0
Fakturerade kostnader	34	26	0
RÖRELSENS INTÄKTER	6 612	6 311	6 191
Snöröjning /yttre skötsel	79	84	80
Rep/underhåll löpande	209	21	50
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	0	0	100
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0	0	0
Rep enl underhållsplan	0	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Elavgifter	72	47	57
Vatten & avlopp	327	198	210
Renhållning, sotning	200	175	200
Försäkringar	88	89	89
Rep försäkringssk/självrisk	78	-100	21
Löpande kostn. kabel-TV	86	90	95
Fastighetsskatt	358	352	448
Övr driftkostnader	15	5	15
Överl/pantkostnad	34	26	0
Styrelsearvoden	39	38	40
Revisionsarvoden	12	13	13
Förvaltningsarvoden	60	61	62
Adm. kontor, övrigt	33	21	30
Arb.giv. avgift.	10	12	13
Avskrivning byggnad	1 009	1 009	1 009
Avskrivning markanläggning	5	5	12
RÖRELSENS KOSTNADER	2 714	2 146	2 544
RÖRELSENS RESULTAT	3 898	4 165	3 647
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-39	-73	-82
Räntekostn./övr. finans kostn	3 510	3 199	3 293
RESULTAT	427	1 039	436
Reservering till yttre reparationsfond	202	202	202
	225	837	234

	06-12-31	07-12-31	08-01-01
Saldo yttre rep. Fond	5 259	5 461	5 461
Saldo balanserat resultat	1 934	2 159	3 198

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE SÄNKNINGAR:

ÅRSAVGIFTER:

FROM: