

# Brf Östra Vega

716455-1405

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2008

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

### 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 2008-05-22 bestått av:

Ordinarie	Gerry Gråberg	Ordförande
	Ann-Sofie Nikolaidis	
	Tomas Jörneblad	
	Lars Storm	
	Lena Melander	

Suppleanter	Tina Gjersvold
	Marianne Hedberg
	Sören Dahlberg
	Veronica Carlsson

### Revisorer

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

### Valberedning

Inger Hallberg	Sammanställande
Caroline Ekblad	
Olle Möller	

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 (9) 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 styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (12) st protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning, Uppsala. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.

### 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 2008-05-22 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. 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. Den kommunala fastighetsavgiften räknas årligen upp med index.

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 24 563 361 (24 643 878) kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 33 974 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts med 209 625 kronor, varav 112 125 kronor för asfaltering av gångvägar har aktiverats och endast belastar resultatet med årliga avskrivningar och resterande 97 500 kronor för material till lekplats och målning av förrådsdörrar har belastat årets resultat.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Målning av ytterdörrar samt fortsatt målning av förrådsdörrar. Upphandling av den lagstadgade energideklarationen och radonmätningen, som har påbörjats under 2008, kommer att ske.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Genomsnittlig avgift per 090101 uppgår till 707 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 428 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 avikostnad med kronor 3 per avi.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	2 996 515
årets resultat	717 234
	<b>3 713 749</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	3 713 749
------------------------	-----------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 212 537	6 310 527
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-131 474	-20 862
Driftkostnader	3	-1 087 504	-937 739
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-183 201	-172 800
Avskrivningar	5	-1 024 756	-1 013 544
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 785 602</b>	<b>4 165 582</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	80 562	73 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 148 930	-3 199 528
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>717 234</b>	<b>1 039 302</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>717 234</b>	<b>1 039 302</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	8	85 258 790	86 267 584
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	129 413	33 250
		<b>88 488 203</b>	<b>89 400 834</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 488 203</b>	<b>89 400 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	150
Övriga fordringar	10	1 558	1 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	206 762	112 811
		<b>208 320</b>	<b>114 474</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		2 176 260	2 286 289
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		355 422	530 479
		<b>2 531 682</b>	<b>2 816 768</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 740 002</b>	<b>2 931 242</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>91 228 205</b>	<b>92 332 076</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		5 663 268	5 461 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 463 268</b>	<b>18 261 268</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 996 515	2 159 213
Årets resultat		717 234	1 039 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 713 749</b>	<b>3 198 515</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 177 017</b>	<b>21 459 783</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	66 904 174	68 912 506
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		147 808	66 368
Skatteskulder		43 248	13 498
Övriga skulder	14	1 008 332	1 008 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	947 626	871 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 147 014</b>	<b>1 959 787</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>91 228 205</b>	<b>92 332 076</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		92 500 000	92 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

	2008-12-31	2007-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 094 404
Vatten/avlopp	188 832	189 864
Övriga ersättningar/intäkter	0	700
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 133	25 559
	<b>6 212 537</b>	<b>6 310 527</b>



## 2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	33 974	20 862
Reparationer och underhåll enl underh.pl	97 500	0
	<b>131 474</b>	<b>20 862</b>

## 3 Driftskostnader

Yttre renhållning och snöröjning	58 986	83 822
Fastighetsel	48 579	46 708
Vatten	203 479	197 587
Sophämtning	111 189	174 743
Fastighetsförsäkringar	88 538	89 208
Självrisk/rep. försäkringsskador	20 500	-99 509
Kabel-TV, internet	94 580	90 639
Fastighetsskatt	447 600	352 030
Övriga driftskostnader	14 054	2 511
	<b>1 087 505</b>	<b>937 739</b>

## 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	57 415	48 852
Styrelse och mötesarvode	32 340	38 060
Revisionsarvode	13 625	13 388
Sociala avgifter	9 984	11 489
Förvaltningsarvode	62 268	61 012
Övriga externa tjänster	7 569	0
	<b>183 201</b>	<b>172 801</b>

## 5 Avskrivningar

Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggning år 4/10,1/10	15 962	4 750
	<b>1 024 756</b>	<b>1 013 544</b>

Avskrivning på fastigheten har skett med 1% av anskaffningsvärdet.

## 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	80 517	71 982
Överskatteränta ej skattepliktig	45	1 266
	<b>80 562</b>	<b>73 248</b>

## 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	3 148 930	3 198 868
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	0	660
	<b>3 148 930</b>	<b>3 199 528</b>

## 8 Byggnader

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	100 879 370	100 879 370
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 879 370</b>	<b>100 879 370</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 611 786	-13 602 992
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 620 580</b>	<b>-14 611 786</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>85 258 790</b>	<b>86 267 584</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	40 753 000	40 753 000
Taxeringsvärden mark	26 464 000	26 464 000
	<b>67 217 000</b>	<b>67 217 000</b>

## 9 Markanläggningar

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	47 500	47 500
Nyanskaffningar	112 125	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)</b>	<b>159 625</b>	<b>47 500</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-14 250	-9 500
Årets avskrivningar enligt plan	-15 962	-4 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 212</b>	<b>-14 250</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>129 413</b>	<b>33 250</b>
-------------------------------	----------------	---------------

## 10 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	1 558	1 513
--------------------	-------	-------

### 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	74 452	81 768
Förutbetald renhållning	103 350	0
Förutbetald kabel-tv	25 065	23 570
Övriga interimfordringar	3 895	7 473
	<b>206 762</b>	<b>112 811</b>

### 12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	5 461 268	2 159 213	1 039 302
Årets reservering		202 000	-202 000	
Disposition av föregående års resultat			1 039 302	-1 039 302
Årets resultat				717 234
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>5 663 268</b>	<b>2 996 515</b>	<b>717 234</b>

### 13 Fastighetslån

#### Långivare - räntesats - ränteändring

Spintab - 5,07% - 2009-03-23	11 212 500	11 637 500
Spintab - 5,29% - 2011-04-25	10 050 006	11 483 338
Spintab - 4,41% - 2015-05-17	18 712 500	18 862 500
Spintab - 4,24% - 2010-05-17	18 937 500	18 937 500
Spintab - 5,635% rörlig 3 mån	9 000 000	9 000 000
Avgår kortfristig del	-1 008 332	-1 008 332
	<b>66 904 174</b>	<b>68 912 506</b>

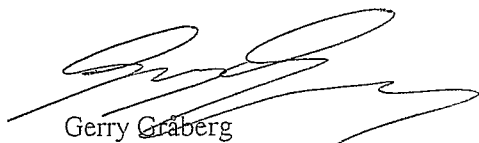
### 14 Övriga skulder

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

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 000	6 500
Upplupna utgiftsräntor	503 485	475 783
Förutbetalda hyror och avgifter	398 580	342 941
Beräknat arvode för revision	13 500	13 000
Upplupna elavgifter	6 061	5 027
Upplupen renhållning	0	8 338
	<b>947 626</b>	<b>871 589</b>

Järfälla 2009- 04-21



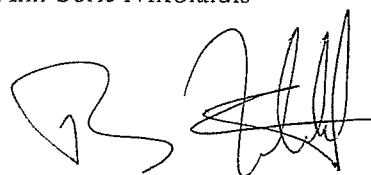
Gerry Gråberg



Ann-Sofie Nikolaidis



Lena Melander



Tomas Jörneblad



Lars Storm