

# Brf Östra Vega

716455-1405

---

## Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

## 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 2009-05-28 bestått av:

Ordinarie	Gerry Gråberg Ann-Sofie Nikolaidis Tomas Jörneblad Lena Melander Veronica Carlsson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Sören Dahlberg Marianne Hedberg Caroline Ekblad Marcus Wennergren
-------------	--

## Revisorer

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

## Valberedning

Olle Möller Merja Skinnari Susanne Kamareij	Sammanställande
---	-----------------

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 15 (10) st överlåtelse 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 (11) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

### **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 2009-05-28 är styrelsen och omförelse 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 2009 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 362 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen 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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 24 556 641 (24 563 361) kronor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 23 223 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts med 23 405 kronor, där hela kostnaden har belastat årets resultat.

Lagstadgad energideklaration och radonmätning har utförts under verksamhetsåret.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under 2010 har en större vattenläcka upptäckts som kommer att ge en väsentligt högre vattenkostnad.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 100101 uppgår till 707 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010 = 1 060 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010= 424 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.

### Flerårsöversikt

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	6 224 662	6 212 537	6 310 527	6 612 316	6 607 988
Resultat före reservering	824 410	717 234	1 039 302	426 831	457 590
Reservering yttre fond	- 202 000	- 202 000	- 202 000	- 202 000	- 202 000
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Saldo yttre fond	5 865 268	5 663 268	5 461 268	5 259 268	5 057 268
Lån per kvm	7 762	7 998	8 235	8 471	8 590
Kassalikviditet %	122	128	150	140	123
Årsavgift kr/kvm	707	707	717	751	751

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	3 511 748
årets resultat	824 410
	<b>4 336 158</b>

disponeras så att

i ny räkning överföres	4 336 158
------------------------	-----------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 -2008-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 224 662	6 212 537
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-46 628	-131 474
Driftskostnader	3	-1 271 633	-1 087 504
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-161 360	-140 877
Personalkostnader	5	-78 291	-42 324
Avskrivningar	6	-1 024 756	-1 024 756
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 641 994</b>	<b>3 785 602</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 720	80 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 824 304	-3 148 930
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>824 410</b>	<b>717 234</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>824 410</b>	<b>717 234</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	84 249 996	85 258 790
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	10	113 451	129 413
		<b>87 463 447</b>	<b>88 488 203</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 463 447</b>	<b>88 488 203</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		57	0
Övriga fordringar	11	1 546	1 558
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 012	206 762
		<b>105 615</b>	<b>208 320</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		1 789 914	2 176 260
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		529 542	355 422
		<b>2 319 456</b>	<b>2 531 682</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 425 071</b>	<b>2 740 002</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>89 888 518</b>	<b>91 228 205</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2009-12-31	2008-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		5 865 268	5 663 268
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 665 268</b>	<b>18 463 268</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 511 748	2 996 515
Årets resultat		824 410	717 234
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 336 158</b>	<b>3 713 749</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 001 426</b>	<b>22 177 017</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	64 895 842	66 904 174
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	147 808
Skatteskulder		67 426	43 248
Övriga skulder	15	1 008 332	1 008 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	915 492	947 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 991 250</b>	<b>2 147 014</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>89 888 518</b>	<b>91 228 205</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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

	2009-12-31	2008-12-31
<b>1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Vatten/avlopp	190 272	188 832
Övriga ersättningar/intäkter	550	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 267	22 133
	<b>6 224 661</b>	<b>6 212 537</b>
<b>2 Underhållskostnader</b>		
Löpande reparationer	23 223	33 974
Reparationer och underhåll enl underh.pl	23 405	97 500
	<b>46 628</b>	<b>131 474</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Energideklaration	87 500	0
Yttre renhållning och snöröjning	66 936	58 986
Fastighetsel	52 189	48 579
Vatten	232 837	203 479
Sophämtning	150 924	111 189
Fastighetsförsäkringar	81 220	88 538
Självrisk/rep. försäkringsskador	0	20 500
Kabel-TV, internet	100 260	94 580
Fastighetsskatt	499 322	447 600
Övriga driftskostnader	445	14 054
	<b>1 271 633</b>	<b>1 087 505</b>
<b>4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>		
Adm., kontor, övrigt	81 348	57 415
Revisionsarvode	15 231	13 625
Förvaltningsarvode	64 780	62 268
Övriga externa tjänster	0	7 569
	<b>161 359</b>	<b>140 877</b>
<b>5 Personalkostnader</b>		
Styrelse- och mötesarvoden	56 200	32 340
Löner	5 152	0
Sociala avgifter	16 939	9 984
	<b>78 291</b>	<b>42 324</b>

## 6 Avskrivningar

Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggning år 5/10,2/10	15 962	15 962
	<b>1 024 756</b>	<b>1 024 756</b>

Avskrivning på fastigheten har skett med 1% av anskaffningsvärdet.

## 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6 720	80 517
Överskatteränta ej skattepliktig	0	45
	<b>6 720</b>	<b>80 562</b>

## 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	2 824 067	3 148 930
Övr finanskostnader	225	0
Finansiella kostnader ej avdragsgilla	12	0
	<b>2 824 304</b>	<b>3 148 930</b>

## 9 Byggnader

### Ackumulerade anskaffningsvärden

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

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-15 620 580	-14 611 786
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 629 374</b>	<b>-15 620 580</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>84 249 996</b>	<b>85 258 790</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	49 183 000	40 753 000
Taxeringsvärden mark	38 014 000	26 464 000
	<b>87 197 000</b>	<b>67 217 000</b>

## 10 Markanläggningar

### Ackumulerade anskaffningsvärden

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

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-30 212	-14 250
Årets avskrivningar enligt plan	-15 962	-15 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-46 174</b>	<b>-30 212</b>

<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>113 451</b>	<b>129 413</b>
-------------------------------	----------------	----------------

### 11 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto	1 546	1 558
--------------------	-------	-------

### 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	74 453	74 452
Förutbetald renhållning	0	103 350
Förutbetald kabel-tv	25 065	25 065
Övriga interimfordringar	4 494	3 895
	<b>104 012</b>	<b>206 762</b>

### 13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	5 663 268	2 996 515	717 234
Årets reservering		202 000	-202 000	
Disposition av föregående års resultat			717 234	-717 234
Årets resultat				824 410
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>5 865 268</b>	<b>3 511 749</b>	<b>824 410</b>

### 14 Fastighetslån

#### Långgivare - räntesats - ränteändring

Swedbank Hypotek AB - 3,88% - 2013-01-23	10 787 500	11 212 500
Swedbank Hypotek AB - 5,29% - 2011-04-25	9 616 674	10 050 006
Swedbank Hypotek AB - 4,41% - 2015-05-17	18 562 500	18 712 500
Swedbank Hypotek AB - 4,24% - 2010-05-17	18 937 500	18 937 500
Swedbank Hypotek AB - 1,475% rörlig 3 mån	8 000 000	9 000 000
Avgår kortfristig del	-1 008 332	-1 008 332
	<b>64 895 842</b>	<b>66 904 174</b>

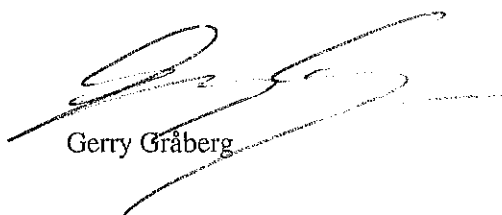
### 15 Övriga skulder

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

## 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	20 000	20 000
Upplupna sociala avgifter	6 000	6 000
Upplupna utgiftsräntor	411 074	503 485
Förutbetalda hyror och avgifter	432 295	398 580
Beräknat arvode för revision	14 500	13 500
Upplupna elavgifter	5 959	6 061
Upplupna övriga kostnader	25 663	0
	<b>915 491</b>	<b>947 626</b>

Järfälla 2010-04-13



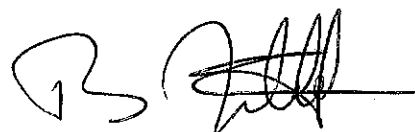
Gerry Gråberg



Ann-Sofie Nikolaidis



Lena Melander



Tomas Jörneblad



Veronica Carlsson

4447 Brf Östra Vega  
Järfälla

	RESULTAT 2008	RESULTAT 2009	BUDGET 2010
Årsavgifter	6 002	6 002	6 002
Vattenavgifter	189	190	205
Övriga intäkter	0	1	0
Fakturerade kostnader	22	32	7
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>6 213</b>	<b>6 225</b>	<b>6 214</b>
Energideklaration/radonmätning	0	88	0
Snöröjning /yttre skötsel	59	67	100
Rep/underhåll löpande	34	23	50
Planenligt underhåll att belasta årets resultat	98	24	150
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	0		
Rep enl underhållsplan	0	0	0
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	0
.. varav uttag avsatta medel ./.	0	0	0
Elavgifter	49	52	54
Vatten & avlopp	203	233	600
Renhållning, sotning	111	151	163
Försäkringar	89	81	81
Rep försäkringssk/självrisk	21	0	21
Löpande kostn. kabel-TV	95	100	100
Fastighetsskatt	448	499	489
Övr driftkostnader	14	1	5
Överl/pantkostnad	22	32	7
Styrelsearvoden	32	56	89
Revisionsarvoden	14	15	15
Förvaltningsarvoden	62	65	66
Adm. kontor, övrigt	42	49	45
Lön	0	5	0
Arb.giv. avgift.	10	17	28
Avskrivning byggnad	1 009	1 009	1 009
Avskrivning markanläggning	16	16	16
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 428</b>	<b>2 583</b>	<b>3 088</b>
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>	<b>3 785</b>	<b>3 642</b>	<b>3 126</b>
Ränteint/övr fin intäkter ./.	-81	-7	-20
Räntekostn./övr. finans kostn	3 149	2 824	2 531
<b>RESULTAT</b>	<b>717</b>	<b>825</b>	<b>615</b>
Reservering till yttre reparationsfon.	202	202	202
	515	623	413
	08-12-31	09-12-31	10-01-01
Saldo yttre rep. Fond	5 663	5 865	5 865
Saldo balanserat resultat	2 996	3 511	4 336

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:  
ÅRSavgifter: FROM: