

# Årsredovisning

för

# Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2010



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 2010-05-27 bestått av:

Ordinarie	Tommy Thapper Gerry Gråberg Anne-Sofie Nikolaidis Tomas Jörneblad Veronica Carlsson	Ordförande
Suppleanter	Marianne Hedberg Lena Melander Marcus Wennergren Freed Rooslien	

Fram till föreningsstämman Lena Melander ordinarie ledamot.

### Revisorer

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

### Valberedning

Olle Möller Merja Skinnari Susanne Kamareij	sammankallande
---	----------------

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 10 (15) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

### Försäkring

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1994.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 387 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 (24 556 641) kronor.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 74 813 kronor.

Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret.

En vattenläcka upptäcktes under året och föreningen fick en stor vattenräkning på 313 637 kronor för juli månad. Denna är medräknad i resultatet för året, men är ännu inte betald, då förhandlingar pågår med Järfälla kommun om nedsättning av summan.

En extra amortering av fastighetens lån har gjorts under året med 1 000 000 kronor.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Genomsnittlig avgift per 2011-01-01 uppgår till 707 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Nettoomsättning	6 203 775	6 224 662	6 212 537	6 310 527	6 612 316
Resultat före reservering	883 726	824 410	717 234	1 039 302	426 831
Reservering yttre reparationsfond	202 000	202 000	202 000	202 000	202 000
Saldo yttre reparationsfond	5 865 268	5 865 268	5 663 268	5 461 268	5 259 268
Lån per kvm yta	7 525	7 762	7 998	8 235	8 471
Kassalikviditet (%)	114	122	128	150	140
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	707	707	717	751

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 336 158
årets vinst	883 726
	<b>5 219 884</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	202 000
i ny räkning överföres	5 017 884
	<b>5 219 884</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 -2009-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 203 775	6 224 662
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-74 813	-46 628
Driftskostnader	3	-1 627 448	-1 271 633
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-238 202	-239 650
Avskrivningar	5	-1 024 756	-1 024 756
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>3 238 556</b>	<b>3 641 994</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 562	6 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 358 392	-2 824 304
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>883 726</b>	<b>824 410</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>883 726</b>	<b>824 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>883 726</b>	<b>824 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	83 241 202	84 249 996
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	97 489	113 451
		<b>86 438 691</b>	<b>87 463 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 438 691</b>	<b>87 463 447</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyres- och avgiftsfordringar		100	57
Övriga fordringar	10	0	1 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	103 849	104 012
		<b>103 949</b>	<b>105 615</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 012 723	1 789 914
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		523 098	529 542
		<b>2 535 821</b>	<b>2 319 456</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 639 770</b>	<b>2 425 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 078 461</b>	<b>89 888 518</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		5 865 268	5 865 268
		<b>18 665 268</b>	<b>18 665 268</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 336 158	3 511 748
Årets resultat		883 726	824 410
		<b>5 219 884</b>	<b>4 336 158</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 885 153</b>	<b>23 001 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	62 887 510	64 895 842
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		1 008 332	1 008 332
Leverantörsskulder		80 069	0
Skatteskulder		49 091	67 426
Övriga skulder	14	33	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 168 273	915 491
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 305 798</b>	<b>1 991 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 078 461</b>	<b>89 888 518</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		92 500 000	92 500 000
		<b>92 500 000</b>	<b>92 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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.

#### Fordringar

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 ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Debiterade avgifter	193 194	190 272
Ersättningar och intäkter	1 971	550
Fakturerade kostnader	7 038	32 267
	<b>6 203 775</b>	<b>6 224 661</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	74 813	23 223
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	23 405
	<b>74 813</b>	<b>46 628</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Energideklarationer	0	87 500
Yttre skötsel/snöröjning	168 512	66 936
Fastighetsel	57 116	52 189
Vatten	526 153	232 837
Sophämtning	163 175	150 924
Fastighetsförsäkring	81 458	81 220
Självrisk/reparation försäkringsskador	36 220	0
Kabel-TV och internet	101 273	100 260
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	478 825	499 322
Övriga driftkostnader	14 716	445
	<b>1 627 448</b>	<b>1 271 633</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	39 933	81 348
Styrelse- och mötesarvoden	89 000	56 200
Revisionsarvode	14 500	15 231
Löner övriga	0	5 152
Sociala avgifter	25 910	16 939
Förvaltningsarvode	65 424	64 780
Övriga externa tjänster	3 435	0
	<b>238 202</b>	<b>239 650</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggningar år 6/10 och år 3/10	15 962	15 962
	<b>1 024 756</b>	<b>1 024 756</b>

Avskrivning av fastigheten har skett med 1% av anskaffningskostnaden.

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	3 562	6 720
	<b>3 562</b>	<b>6 720</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	2 358 017	2 824 067
Övriga skuldrelaterade poster	375	237
	<b>2 358 392</b>	<b>2 824 304</b>

### Not 8 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	100 879 370	100 879 370
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 879 370</b>	<b>100 879 370</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 629 374	-15 620 580
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 638 168</b>	<b>-16 629 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>83 241 202</b>	<b>84 249 996</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 583 000	49 183 000
Taxeringvärden mark	38 622 000	38 014 000
	<b>88 205 000</b>	<b>87 197 000</b>

### Not 9 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 625	159 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 625</b>	<b>159 625</b>
Ingående avskrivningar	-46 174	-30 212
Årets avskrivningar	-15 962	-15 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 136</b>	<b>-46 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 489</b>	<b>113 451</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Avräkning skattekonto	0	1 546
	<b>0</b>	<b>1 546</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	77 059	74 453
Förutbetald kabel-tv	26 366	25 065
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	424	4 494
	<b>103 849</b>	<b>104 012</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	5 865 268	3 511 748	824 410
Disposition av föregående års resultat:			824 410	-824 410
Årets resultat				883 726
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>5 865 268</b>	<b>4 336 158</b>	<b>883 726</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 3,88 % - 2013-01-23	10 362 500	10 787 500
Swedbank Hypotek AB - 5,29 % - 2011-04-25	9 183 342	9 616 674
Swedbank Hypotek AB - 4,41 % - 2015-05-17	18 412 500	18 562 500
Swedbank Hypotek AB - 1,69 % - 2011-05-10	17 937 500	18 937 500
Swedbank Hypotek AB - 2,625 %- rörlig 3 mån	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 008 332	-1 008 332
	<b>62 887 510</b>	<b>64 895 842</b>

**Not 14 Övriga skulder**

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga skulder	33	0
	<b>33</b>	<b>0</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	50 500	20 000
Upplupna sociala avgifter	15 000	6 000
Upplupna räntekostnader	333 575	411 074
Förskottsbetalda hyror/avgifter	405 327	432 295
Upplupna driftskostnader	21 934	0
Upplupna VA avgifter	313 637	0
Upplupna elavgifter	7 300	5 959
Upplupna renhållningsavgifter	6 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	25 663
Beräknat arvode för revision	15 000	14 500
	<b>1 168 273</b>	<b>915 491</b>

Järfälla 2011-04-20



Tommy Thapper



Gerry Gråberg



Anne-Sofie Nikolaidis




Tomas Jörneblad



Veronica Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2011.05.18



Lars Jonasson  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Östra Vega**  
Org. nr. 716455 - 1405

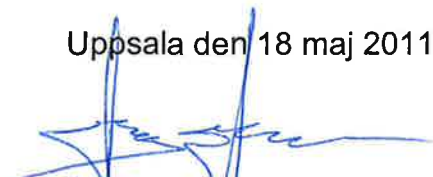
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf, Östra Vega för räkenskapsår 2010.01.01 – 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings-  
sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 maj 2011



Lars Jonasson  
Godkänd revisor