

# Årsredovisning

för

## Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## 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 75 i småhus och 14 i hyreshus.

Dessutom finns 46 st p-platser.

Total bostadsyta: 8 491 kvm

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-25 bestått av:

Ordinarie	Tommy Tapper Gerry Gråberg Anne-Sofie Nikolaidis Tomas Jörneblad Veronica Carlsson	Ordförande
Suppleanter	Marianne Hedberg Sören Dahlberg Marcus Wennergren Caroline Ekblad	
<b>Revisorer</b>		
Ordinarie	Lars Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Suppleant	Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
<b>Valberedning</b>		
	Olle Möller Merja Skinnari Susanne Kamareij	sammankallande

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 4 (10) 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 innehåller 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 11 (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 Folksam fr o m 2011-12-01. 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 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 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 222 931 kronor för bland annat skyddsnet för fåglar, utbyte motorvärmarruttag, belysning i trappor, farthinder och lekplatsunderhåll.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret med 1 013 156 kr för målning, vilket kommer att ianspråktagas från den yttre reparationsfonden.

En vattenläcka upptäcktes under förra året och föreningen fick en stor vattenräkning på 313 637 kronor för juli månad. Efter förhandlingar med Järfälla kommun blev summan nedsatt med 50 292 kronor.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Genomsnittlig avgift per 2012-01-01 uppgår till 707 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Nettoomsättning	6 211 314	6 203 775	6 224 662	6 212 537	6 310 527
Resultat före reservering	160 285	883 726	824 410	717 234	1 039 302
Reservering yttre reparationsfond	202 000	0	202 000	202 000	202 000
Saldo yttre reparationsfond	6 067 268	5 865 268	5 865 268	5 663 268	5 461 268
Lån per kvm yta	7 406	7 525	7 762	7 998	8 235
Kassalikviditet (%)	123	114	122	128	150
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	707	707	707	717

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 017 884
årets vinst	160 285

**5 178 169**

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	202 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 013 156
i ny räkning överföres	5 989 325

**5 178 169**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 211 314	6 203 775
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 236 088	-74 813
Driftskostnader	3	-1 264 625	-1 627 448
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-244 325	-238 202
Avskrivningar	5	-1 024 756	-1 024 756
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 441 520</b>	<b>3 238 556</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	35 083	3 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 316 318	-2 358 392
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>160 285</b>	<b>883 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>160 285</b>	<b>883 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>160 285</b>	<b>883 726</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	82 232 408	83 241 202
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	81 527	97 489
		<b>85 413 935</b>	<b>86 438 691</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>85 413 935</b>	<b>86 438 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 182	100
Övriga fordringar	10	12 833	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 517	103 849
		<b>124 532</b>	<b>103 949</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 142 575	2 012 723
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		493 701	523 098
		<b>2 636 276</b>	<b>2 535 821</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 760 808</b>	<b>2 639 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 174 743</b>	<b>89 078 461</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<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		6 067 268	5 865 268
		<b>18 867 268</b>	<b>18 665 268</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 017 884	4 336 158
Årets resultat		160 285	883 726
		<b>5 178 170</b>	<b>5 219 884</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 045 438</b>	<b>23 885 153</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	61 881 176	62 887 510
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		1 007 000	1 008 332
Leverantörsskulder		91 807	80 069
Skatteskulder		31 951	49 091
Övriga skulder	14	0	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 117 371	1 168 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 248 129</b>	<b>2 305 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 174 743</b>	<b>89 078 461</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.

#### 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

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Debiterade avgifter	206 508	193 194
Ersättningar och intäkter	3 234	1 971
Fakturerade kostnader	0	7 038
	<b>6 211 314</b>	<b>6 203 775</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	222 931	74 813
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 013 156	0
	<b>1 236 087</b>	<b>74 813</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Yttre skötsel/snöröjning	145 328	168 512
Fastighetsel	57 255	57 116
Vatten	185 795	526 153
Sophämtning	167 412	163 175
Fastighetsförsäkring	82 363	81 458
Självrisk/reparation försäkringsskador	27 706	36 220
Kabel-TV och internet	106 664	101 273
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	478 608	478 825
Övriga driftkostnader	13 495	14 716
	<b>1 264 626</b>	<b>1 627 448</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	44 407	39 933
Styrelse- och mötesarvoden	89 000	89 000
Revisionsarvode	13 281	14 500
Sociala avgifter	25 580	25 910
Förvaltningsarvode	68 081	65 424
Övriga externa tjänster	3 976	3 435
	<b>244 325</b>	<b>238 202</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggningar år 7/10 och år 4/10	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**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ränteintäkter	35 083	3 562
	<b>35 083</b>	<b>3 562</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Räntekostnader	2 316 318	2 358 017
Övriga skuldrelaterade poster	0	375
	<b>2 316 318</b>	<b>2 358 392</b>

**Not 8 Byggnader**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
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	-17 638 168	-16 629 374
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 646 962</b>	<b>-17 638 168</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 232 408</b>	<b>83 241 202</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 583 000	49 583 000
Taxeringsvärden mark	38 622 000	38 622 000
	<b>88 205 000</b>	<b>88 205 000</b>

**Not 9 Markanläggningar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	159 625	159 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 625</b>	<b>159 625</b>
Ingående avskrivningar	-62 136	-46 174
Årets avskrivningar	-15 962	-15 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-78 098</b>	<b>-62 136</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 527</b>	<b>97 489</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkning skattekonto	12 833	0
	<b>12 833</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	58 350	77 059
Förutbetald kabel-tv	27 167	26 366
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	0	424
	<b>85 517</b>	<b>103 849</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	4 336 158	883 726
Disposition av föregående års resultat:		202 000	681 726	-883 726
Årets resultat				160 285
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>6 067 268</b>	<b>5 017 884</b>	<b>160 285</b>

**Not 13 Fastighetslån**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 3,88 % - 2013-01-23	9 937 500	10 362 500
Swedbank Hypotek AB - 3,26 % - rörlig 3 mån	8 750 676	9 183 342
Swedbank Hypotek AB - 4,41 % - 2015-05-17	18 262 500	18 412 500
Swedbank Hypotek AB - 3,26 % - rörlig 3 mån	17 937 500	17 937 500
Swedbank Hypotek AB - 3,645 %- rörlig 3 mån	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 007 000	-1 008 332
	<b>61 881 176</b>	<b>62 887 510</b>

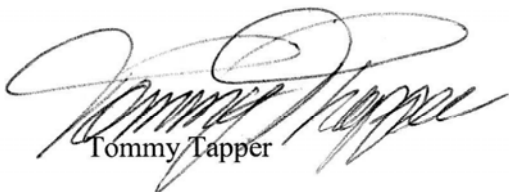
**Not 14 Övriga skulder**

	2011-12-31	2010-12-31
Övriga skulder	0	33
	<b>0</b>	<b>33</b>

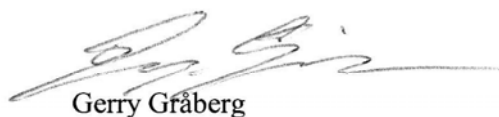
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	53 167	50 500
Upplupna sociala avgifter	16 000	15 000
Uppl räntekostnader externt	362 184	333 575
Förskottsbetalda hyror/avg	403 897	405 327
Upplupna driftskostnader	0	21 934
Upplupna VA avgifter	245 445	313 637
Upplupna elavgifter	6 419	7 300
Upplupna renhållningsavgifter	6 000	6 000
Uppl rep o underhållskost	9 259	0
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	<b>1 117 371</b>	<b>1 168 273</b>

Järfälla 2012-04-18



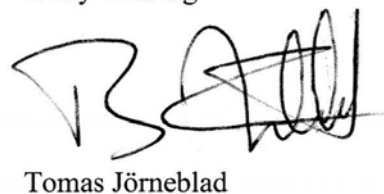
Tommy Tapper



Gerry Gråberg



Anne-Sofie Nikolaidis

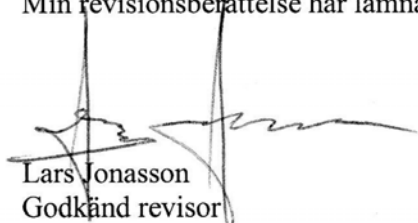


Tomas Jörneblad



Veronica Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats . den 22 maj 2012



Lars Jonasson  
Godkänd revisor

# BOREV revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östra Vega, org.nr. 716455 - 1405

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Östra Vega, för år 2011

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga

Styrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

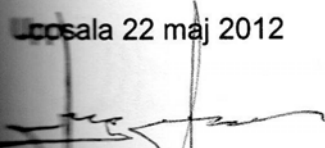
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Uppsala 22 maj 2012

  
Lars Jonasson

Godkänd revisor