

# Årsredovisning

för

# Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## 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 av Bolagsverket 2012-08-13.

### 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 2012-05-23 bestått av:

Ordinarie	Caroline Ekblad Gerry Gråberg Anne-Sofie Nikolaidis Veronica Carlsson Sören Dahlberg	Ordförande
Suppleanter	Marianne Hedberg Marcus Wennergren Anne Halonen	

Fram till föreningsstämman var Tommy Tapper och Tomas Jörneblad ordinarie ledamöter.

### Revisorer

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

### Valberedning

Tommy Tapper Susanne Kamareij	sammankallande
----------------------------------	----------------

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 10 (4) st överlåtelse ägt rum. En andrahandsuthyrning 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 11 (11) protokollförda sammanträden samt en extrastämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. 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 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För föreningens fastighet blir det 19 110 kronor, (14 lägenheter \* 1 365 = 19 110 kronor, jämfört med 0,4% av 9 187 000 = 36 748 kronor)

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 825 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

För föreningens fastighet blir det 498 225 kronor, (73 småhus \* 6 825 = 498 225 kronor ( 2 småhus har 2 lägenheter ovanpå varandra ), jämfört med 0,75% av 96 040 000 =720 300 kronor).

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 109 718 kronor för bland annat utbyte av motorvärmarruttag,byte termostater och lekplatsunderhåll.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret med 1 719 528 kr för målning, vilket kommer att ianspråktagas från den yttre reparationsfonden.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. En avgiftsfri månad planeras vartannat år i juli med början 2013 om ekonomin tillåter.

Genomsnittlig avgift per 2013-01-01 uppgår till 707 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Nettoomsättning	6 205 754	6 211 314	6 203 775	6 224 662	6 212 537
Resultat före reservering	-464 269	160 285	883 726	824 410	717 234
Reservering yttre reparationsfond	202 000	202 000	0	202 000	202 000
Ianspråktagande yttre fond	1 013 156	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	5 256 112	6 067 268	5 865 268	5 865 268	5 663 268
Lån per kvm yta	7 288	7 406	7 525	7 762	7 998
Kassalikviditet (%)	103	123	114	122	128
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	707	707	707	707

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 989 326
årets förlust	-464 269
	<b>5 525 057</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	202 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 719 528
i ny räkning överföres	7 042 585
	<b>5 525 057</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	6 205 754	6 211 314
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 827 612	-1 236 088
Driftkostnader	3	-1 354 235	-1 264 625
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-238 669	-244 325
Avskrivningar	5	-1 024 756	-1 024 756
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 760 483</b>	<b>2 441 520</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	39 819	35 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 264 571	-2 316 318
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-464 269</b>	<b>160 285</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-464 269</b>	<b>160 285</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-464 269</b>	<b>160 285</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	81 223 614	82 232 408
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	65 565	81 527
		<b>84 389 179</b>	<b>85 413 935</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>84 389 179</b>	<b>85 413 935</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	26 182
Övriga fordringar	10	509	12 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 833	85 517
		<b>90 342</b>	<b>124 532</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 040 164	2 142 575
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		865 211	493 701
		<b>1 905 375</b>	<b>2 636 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 995 717</b>	<b>2 760 808</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 384 896</b>	<b>88 174 743</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</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		5 256 112	6 067 268
		<b>18 056 112</b>	<b>18 867 268</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 989 326	5 017 884
Årets resultat		-464 269	160 285
		<b>5 525 056</b>	<b>5 178 170</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 581 169</b>	<b>24 045 438</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	60 874 176	61 881 176
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		1 007 000	1 007 000
Leverantörsskulder		74 159	91 807
Skatteskulder		41 361	31 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	807 031	1 117 371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 929 551</b>	<b>2 248 129</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 384 896</b>	<b>88 174 743</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

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Debiterade avgifter	199 656	206 508
Ersättningar och intäkter	3 206	3 234
Fakturerade kostnader	1 320	0
	<b>6 205 754</b>	<b>6 211 314</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	108 084	222 931
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 719 528	1 013 156
	<b>1 827 612</b>	<b>1 236 087</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Yttre skötsel/snöröjning	127 488	145 328
Fastighetsel	53 579	57 255
Vatten	235 578	185 795
Sophämtning	155 936	167 412
Fastighetsförsäkring	63 973	82 363
Självrisk/reparation försäkringsskador	87 858	27 706
Kabel-TV och internet	108 668	106 664
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	517 335	478 608
Övriga driftkostnader	3 820	13 495
	<b>1 354 235</b>	<b>1 264 626</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	36 930	44 407
Styrelse- och mötesarvoden	89 000	89 000
Revisionsarvode	12 281	13 281
Sociala avgifter	25 418	25 580
Förvaltningsarvode	74 140	68 081
Övriga externa tjänster	900	3 976
	<b>238 669</b>	<b>244 325</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggningar år 8/10 och år 5/10	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

	2012	2011
Ränteintäkter	39 708	35 083
Skattefria ränteintäkter	111	0
	<b>39 819</b>	<b>35 083</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	2 264 571	2 316 318
	<b>2 264 571</b>	<b>2 316 318</b>

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
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	-18 646 962	-17 638 168
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 655 756</b>	<b>-18 646 962</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 223 614</b>	<b>82 232 408</b>
Taxeringsvärden byggnader	60 425 000	49 583 000
Taxeringsvärden mark	44 802 000	38 622 000
	<b>105 227 000</b>	<b>88 205 000</b>

### Not 9 Markanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 625	159 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 625</b>	<b>159 625</b>
Ingående avskrivningar	-78 098	-62 136
Årets avskrivningar	-15 962	-15 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 060</b>	<b>-78 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 565</b>	<b>81 527</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	509	12 833
	<b>509</b>	<b>12 833</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	61 858	58 350
Förutbetald kabel-tv	27 975	27 167
	<b>89 833</b>	<b>85 517</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	6 067 268	5 017 884	160 285
Årets reservering		202 000	-202 000	
Årets ianspråktagande		-1 013 156	1 013 156	
Disposition av föregående års resultat:			160 285	-160 285
Årets resultat				-464 269
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>5 256 112</b>	<b>5 989 325</b>	<b>-464 269</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 3,88 % - 2013-01-23	9 512 500	9 937 500
Swedbank Hypotek AB - 3,058 % - rörlig 3 mån	8 318 676	8 750 676
Swedbank Hypotek AB - 4,41 % - 2015-05-17	18 112 500	18 262 500
Swedbank Hypotek AB - 3,058 % - rörlig 3 mån	17 937 500	17 937 500
Swedbank Hypotek AB - 3,014 % - rörlig 3 mån	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 007 000	-1 007 000
	<b>60 874 176</b>	<b>61 881 176</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna löner och arvoden	53 167	53 167
Upplupna sociala avgifter	16 000	16 000
Uppl räntekostnader externt	345 692	362 184
Förskottsbetalda hyror/avg	351 805	403 897
Upplupna driftskostnader	14 418	0
Upplupna VA avgifter	0	245 445
Upplupna elavgifter	5 949	6 419
Upplupna renhållningsavgifter	6 000	6 000
Uppl rep o underhållskost	0	9 259
Beräknat arvode för revision	14 000	15 000
	<b>807 031</b>	<b>1 117 371</b>

Järfälla 2013-04-24



Caroline Ekblad



Gerry Gråberg



Anne-Sofie Nikolaidis

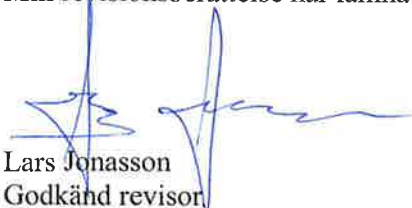


Sören Dahlberg



Veronica Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 23 maj 2013



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 2012

#### *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 per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker 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 2012.

#### *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.

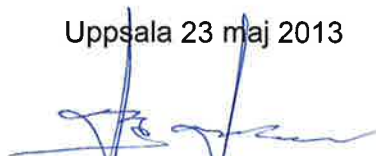
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 23 maj 2013



Lars Jonasson

Godkänd revisor