

# Årsredovisning

för

# Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2013



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## 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 2013-05-27 bestått av:

Ordinarie	Caroline Ekblad Gerry Gråberg Veronica Carlsson Sören Dahlberg Per-Olof Andersson	Ordförande   t o m 2013-09-11
-----------	---	--

Suppleanter	Marianne Hedberg Tove Hallgren Arvid Rönn Marine Berggren
-------------	--

Fram till föreningsstämman var Anne-Sofie Nikolaidis ordinarie ledamot.

### Revisorer

Ordinarie	<del>Lars</del> Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Suppleant	<del>Tomas</del> Lars Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB

### Valberedning

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

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 12 (10) st överlåtelser ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 (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 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För föreningens fastighet blir det 16 940 kronor, (14 lägenheter \* 1 210 = 16 940 kronor, jämfört med 0,3% av 10 873 000 = 32 619 kronor)

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 074 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

För föreningens fastighet blir det 516 402 kronor, (73 småhus \* 7 074 = 516 402 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 22 %.

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 39 495 kronor för bland annat utbyte av motorvärmarruttag.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret med 1 238 537 kronor för målning samt renovering staket, som belastat årets resultat men som kommer att ianspråktagas från den yttre reparationsfonden.

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

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev. underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Årsavgifter

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

Genomsnittlig avgift per 2014-01-01 uppgår till 707 kr/kvm.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning	5 702 980	6 205 754	6 211 314	6 203 775	6 224 662
Resultat före reservering	-273 360	-464 269	160 285	883 726	824 410
Reservering yttre reparationsfond	202 000	202 000	202 000	0	202 000
Ianspråktagande yttre fond	1 719 528	1 013 156	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond	3 738 584	5 256 112	6 067 268	5 865 268	5 865 268
Lån per kvm yta	7 169	7 288	7 406	7 525	7 762
Kassalikviditet (%)	91	103	123	114	122
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	707	707	707	707

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	7 042 584
årets förlust	-273 360
	<b>6 769 224</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	202 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 238 537
i ny räkning överföres	7 805 761
	<b>6 769 224</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	5 702 980	6 205 754
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 278 032	-1 827 612
Driftkostnader	3	-1 514 733	-1 354 235
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-243 806	-238 669
Avskrivningar	5	-1 024 756	-1 024 756
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 641 653</b>	<b>1 760 483</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	33 578	39 819
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 948 591	-2 264 571
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-273 360</b>	<b>-464 269</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-273 360</b>	<b>-464 269</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-273 360</b>	<b>-464 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	80 214 820	81 223 614
Mark		3 100 000	3 100 000
Markanläggningar	9	49 603	65 565
		<b>83 364 423</b>	<b>84 389 179</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 364 423</b>	<b>84 389 179</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		17 573	0
Övriga fordringar	10	517	509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 538	89 833
		<b>111 628</b>	<b>90 342</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 278 768	1 040 164
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		540 583	865 211
		<b>1 819 352</b>	<b>1 905 375</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 930 980</b>	<b>1 995 717</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 295 403</b>	<b>86 384 896</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</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		3 738 584	5 256 112
		<b>16 538 584</b>	<b>18 056 112</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 042 584	5 989 326
Årets resultat		-273 360	-464 269
		<b>6 769 225</b>	<b>5 525 056</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 307 809</b>	<b>23 581 169</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	59 867 176	60 874 176
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		1 007 000	1 007 000
Leverantörsskulder		23 678	74 159
Skatteskulder		48 212	41 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 041 527	807 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 120 417</b>	<b>1 929 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 295 403</b>	<b>86 384 896</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

	2013	2012
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Rabatt årsavg bostäder	-500 131	0
Debiterade avgifter	197 484	199 656
Ersättningar och intäkter	3 610	3 206
Pantsättningsavgifter	445	1 320
	<b>5 702 980</b>	<b>6 205 754</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	39 495	108 084
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 238 537	1 719 528
	<b>1 278 032</b>	<b>1 827 612</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Yttre skötsel/snöröjning	108 127	127 488
Fastighetsel	44 584	53 579
Vatten	216 308	235 578
Sophämtning	146 126	155 936
Fastighetsförsäkring	67 763	63 973
Självrisk/reparation försäkringsskador	249 997	87 858
Kabel-TV och internet	111 912	108 668
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	533 342	517 335
Övriga driftkostnader	36 573	3 820
	<b>1 514 732</b>	<b>1 354 235</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	41 374	36 930
Styrelse- och mötesarvoden	89 000	89 000
Revisionsarvode	11 750	12 281
Sociala avgifter	25 206	25 418
Förvaltningsarvode	75 576	74 140
Övriga externa tjänster	900	900
	<b>243 806</b>	<b>238 669</b>

### Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	1 008 794	1 008 794
Markanläggningar år 9/10 och år 6/10	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

	2013	2012
Ränteintäkter	33 575	39 708
Skattefria ränteintäkter	3	111
	<b>33 578</b>	<b>39 819</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	1 948 591	2 264 571
	<b>1 948 591</b>	<b>2 264 571</b>

### Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
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	-19 655 756	-18 646 962
Årets avskrivningar enligt plan	-1 008 794	-1 008 794
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 664 550</b>	<b>-19 655 756</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 214 820</b>	<b>81 223 614</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 625 000	60 425 000
Taxeringsvärden mark	45 288 000	44 802 000
	<b>106 913 000</b>	<b>105 227 000</b>

### Not 9 Markanläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 625	159 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 625</b>	<b>159 625</b>
Ingående avskrivningar	-94 060	-78 098
Årets avskrivningar	-15 962	-15 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-110 022</b>	<b>-94 060</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 603</b>	<b>65 565</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	517	509
	<b>517</b>	<b>509</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	64 950	61 858
Förutbetald kabel-tv	28 588	27 975
	<b>93 538</b>	<b>89 833</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	5 256 112	5 989 326	-464 269
Årets reservering		202 000	-202 000	
Årets ianspråktagande		-1 719 528	1 719 528	
Disposition av föregående års resultat:			-464 269	464 269
Årets resultat				-273 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>3 738 584</b>	<b>7 042 585</b>	<b>-273 360</b>


### Not 13 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank Hypotek AB - 2,72 % - 2014-12-18	9 087 500	9 512 500
Swedbank Hypotek AB - 2,48 % - 2015-03-27	7 886 676	8 318 676
Swedbank Hypotek AB - 4,41 % - 2015-05-17	17 962 500	18 112 500
Swedbank Hypotek AB - 2,48 % - 2015-03-27	17 937 500	17 937 500
Swedbank Hypotek AB - 2,495 % - rörlig 3 mån	8 000 000	8 000 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 007 000	-1 007 000
	<b>59 867 176</b>	<b>60 874 176</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna löner och arvoden	53 167	53 167
Upplupna sociala avgifter	16 000	16 000
Uppl räntekostnader externt	335 701	345 692
Förskottsbetalda hyror/avg	394 852	351 805
Upplupna driftskostnader	5 654	14 418
Upplupna elavgifter	4 403	5 949
Upplupna renhållningsavgifter	12 000	6 000
Övrig upplupen kostnad	206 750	0
Beräknat arvode för revision	13 000	14 000
	<b>1 041 527</b>	<b>807 031</b>

Järfälla 2014-04-16




Caroline Ekblad



Gerry Gråberg



Marianne Hedberg




Veronica Carlsson




Per-Olof Andersson



Min revisionsberättelse har lämnats . 22 maj 2014



Lars Jonasson  
Godkänd revisor



Lars Jonasson  
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 2013

#### *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 revisions sed 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 2013 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 2013.

#### *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 revisionssed 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 22 maj 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor



Lars Jonasson  
Revisor