

Årsredovisning

för

Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 2014-05-27 bestått av:

Ordinarie	Gerry Gråberg Veronica Carlsson Per-Olof Andersson Johan Nässlund Marianne Hedberg	Ordförande
Suppleanter	Tove Hallgren Marine Berggren Yeliz Buyukcivelek Pia Avér	t.o.m. november 2014 t.o.m. september 2014 t.o.m. maj 2014

Fram till föreningsstämman var Caroline Ekblad ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie Tomas Jonasson BOREV Revisionsbyrå AB

Suppleant Lars Jonasson BOREV Revisionsbyrå AB

Valberedning

Susanne Kamareij
Johan Gunnarsson
Kaj Uthede

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning har skett 2014.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 168 kronor.
Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (12) st överlåtelser ägt rum. En andrahandsuthyrning har beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 (13) 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.

Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	6 345	5 699	6 201	6 208
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 696	-273	-464	160
Soliditet (%)	29,5	27,3	27,3	27,3
Kassalikviditet (%)	124,1	91,1	103,4	122,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	202	202	202	202
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	1 238	1 720	1 013	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 702	3 738	5 256	6 067
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	707	707	707	707
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 933	7 169	7 288	7 406

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 805 762
årets vinst	1 695 874
	9 501 636

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	202 000
i ny räkning överföres	9 299 636
	9 501 636

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 344 767	5 698 925
Övriga rörelseintäkter		4 008	4 055
Summa rörelseintäkter		6 348 775	5 702 980
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 556 794	-2 756 191
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-126 950	-166 174
Personalkostnader	6	-116 963	-114 206
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 034 103	-1 024 756
Summa rörelsekostnader		-2 834 810	-4 061 327
Rörelseresultat		3 513 965	1 641 653
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 239	33 578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 839 330	-1 948 591
Summa finansiella poster		-1 818 091	-1 915 013
Resultat efter finansiella poster		1 695 874	-273 360
Resultat före skatt		1 695 874	-273 360
Årets resultat		1 695 874	-273 360

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	82 339 667	83 364 423
Inventarier, verktyg och installationer	8	37 386	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 377 053	83 364 423
Summa anläggningstillgångar		82 377 053	83 364 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	17 573
Övriga fordringar	9	1 132 693	541 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 198	93 538
Summa kortfristiga fordringar		1 200 891	652 211
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 306 135	1 278 768
Summa omsättningstillgångar		2 507 026	1 930 979
SUMMA TILLGÅNGAR		84 884 079	85 295 402

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		2 702 048	3 738 584
Summa bundet eget kapital		15 502 048	16 538 584
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 805 762	7 042 584
Årets resultat	12	1 695 874	-273 360
Summa fritt eget kapital		9 501 636	6 769 224
Summa eget kapital		25 003 684	23 307 808
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	57 860 176	59 867 176
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 007 000	1 007 000
Leverantörsskulder		43 098	23 678
Skatteskulder		86 830	48 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	883 291	1 041 528
Summa kortfristiga skulder		2 020 219	2 120 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 884 079	85 295 402
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		92 500 000	92 500 000
Summa ställda säkerheter		92 500 000	92 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1994.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 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 kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter 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.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-500 131
Debiterade avgifter	343 195	197 484
Övriga ersättningar och intäkter	4 008	3 610
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	445
	6 348 775	5 702 980

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	107 168	39 495
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	1 238 537
	107 168	1 278 032

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	15 063	0
Yttre skötsel / Snöröjning	127 479	108 127
Fastighetsel	35 403	44 584
Vatten	308 885	216 308
Sophämtning	153 404	146 126
Fastighetsförsäkring	71 150	67 763
Självrisk/reparation försäkringsskador	25 000	249 997
Kabel-TV / Internet	134 468	111 912
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	578 774	533 342
	1 449 626	1 478 159

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	33 043	41 374
Revisionsarvode	13 625	11 750
Förvaltningsarvode	76 664	75 576
Övriga externa tjänster/kostnader	1 075	900
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 543	36 573
	126 950	166 173

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	89 000	89 000
Sociala avgifter	27 963	25 206
	116 963	114 206

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 879 370	100 879 370
Markanläggningar	159 625	159 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 038 995	101 038 995
Ingående avskrivningar	-20 774 572	-19 749 816
Årets avskrivningar	-1 024 756	-1 024 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 799 328	-20 774 572
Utgående redovisat värde	79 239 667	80 264 423
Taxeringsvärden byggnader	61 625 000	61 625 000
Taxeringsvärden mark	45 288 000	45 288 000
	106 913 000	106 913 000
Bokfört värde byggnader	79 239 667	80 264 423
Bokfört värde mark	3 100 000	3 100 000
	82 339 667	83 364 423

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Inköp	46 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 733	0
Årets avskrivningar	-9 347	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 347	0
Utgående redovisat värde	37 386	0

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	520	517
Andra kortfristiga fordringar	18 372	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 113 801	540 583
	1 132 693	541 100

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 198	64 950
Förutbetald kabel-TV	0	28 588
	68 198	93 538

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	3 738 584	7 042 585	-273 360
Disposition av föregående års resultat:		-1 036 537	763 177	273 360
Årets resultat				1 695 874
Belopp vid årets utgång	12 800 000	2 702 047	7 805 762	1 695 874

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 202 000/-1 238 537 kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	1 695 874	-273 360
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	1 034 103	1 024 756
Likviditet från resultatet	2 729 977	751 396
Förändring Kortfristiga fordringar (IB - UB)	-548 680	303 342
Avgår förändring avr.kto ISS redovisas som likvida medel	573 218	-324 628
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	-100 198	190 866
Likviditet från rörelsekapitalet	-75 660	169 580
Akkumulerad likviditet från rörelsen	2 654 317	920 976
Investeringar	-46 733	0
Amortering lån	-2 007 000	-1 007 000
Likviditet från investeringar och lån	-2 053 733	-1 007 000
Årets kassaflöde	600 584	-86 024
Likvida medel		
Kassa och bank	1 306 135	1 278 768
Avräkning ISS Facility Services AB	1 113 801	540 583
Likvida medel vid årets slut	2 419 936	1 819 351

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,595	rörlig 3 mån	8 662 500	9 087 500
Swedbank Hypotek AB	2,48	2015-03-27	7 454 676	7 886 676
Swedbank Hypotek AB	4,41	2015-05-17	17 812 500	17 962 500
Swedbank Hypotek AB	2,48	2015-03-27	17 937 500	17 937 500
Swedbank Hypotek AB	1,671	rörlig 3 mån	7 000 000	8 000 000
			58 867 176	60 874 176
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 007 000	-1 007 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 832 176 kronor.


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna löner och arvoden	53 169	53 167
Upplupna sociala avgifter	16 000	16 000
Upplupna räntekostnader	321 563	335 701
Förskottsbetalda hyror och avgifter	444 406	394 852
Upplupna driftskostnader	23 169	5 654
Upplupna elavgifter	5 434	4 403
Upplupna renhållningsavgifter	6 052	12 000
Beräknat arvode för revision	13 500	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	206 750
	883 293	1 041 527

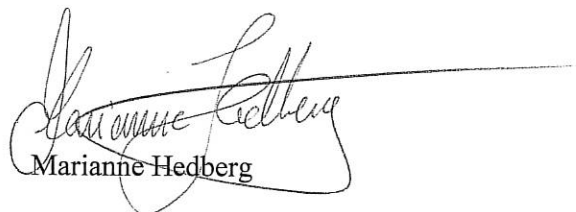
Järfälla 2015-04-09



Gerry Gråberg



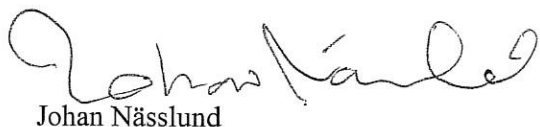
Veronica Carlsson



Marianne Hedberg



Per-Olof Andersson



Johan Nässlund