

# Årsredovisning

för

# Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2012-08-13.

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark.

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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam tom oktober /Trygghansa from oktober. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-05-25 bestått av:

Ordinarie	Annika Hermodsson Hyltén	
	Magnus Runesson	
	Per-Olof Andersson	Avgått
	Johan Nässlund	
	Marianne Hedberg	

Suppleanter	Pia Avér Gerry Gråberg Tommy Tapper Matteo Poropat	Ordinarie efter Per-Olof
Revisorer Ordinarie	Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Suppleant	Lars Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Valberedning	Susanne Kamareij Johan Gunnarsson Monica Dahlberg	

Styrelsen har under året haft 11 (10) protokollförda sammanträden samt en extrastämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB

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 274 365 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 232 481 kronor, vilket har belastat resultatet.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 16 (8) st överlåtelser ägt rum. 0 andrahandsupplåtelser har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

##### Årsavgifter

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under året.

##### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 845	6 345	5 699	6 201
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 534	1 696	-273	-464
Soliditet (%)	31,2	29,5	27,3	27,3
Kassalikviditet (%)	210,5	124,1	91,1	103,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	202	202	202	202
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	0	1 238	1 720	1 013
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 904	2 702	3 738	5 256
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	707	707	707	707
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 802	6 933	7 169	7 288

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 299 635
årets vinst	1 533 514
	<b>10 833 149</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	202 000
i ny räkning överföres	10 631 149
	<b>10 833 149</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		5 844 641	6 344 767
Övriga rörelseintäkter		11 553	4 008
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 856 194</b>	<b>6 348 775</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 036 700	-1 556 794
Övriga externa kostnader	5	-111 278	-126 950
Personalkostnader	6	-117 663	-116 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 353	-1 034 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 294 994</b>	<b>-2 834 810</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 561 200</b>	<b>3 513 965</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 788	21 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 038 474	-1 839 330
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 027 686</b>	<b>-1 818 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 533 514</b>	<b>1 695 874</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 533 514</b>	<b>1 695 874</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 533 514</b>	<b>1 695 874</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 319 661	82 339 667
Inventarier, verktyg och installationer	8	28 039	37 386
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 347 700</b>	<b>82 377 053</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 347 700</b>	<b>82 377 053</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		8 400	0
Övriga fordringar	9	2 214 603	1 132 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 190	68 198
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 340 193</b>	<b>1 200 891</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 345 655	1 306 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 345 655</b>	<b>1 306 135</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 685 848</b>	<b>2 507 026</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 033 548</b>	<b>84 884 079</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		2 904 048	2 702 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 704 048</b>	<b>15 502 048</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 299 635	7 805 762
Årets resultat		1 533 514	1 695 874
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 833 149</b>	<b>9 501 636</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 537 197</b>	<b>25 003 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	56 745 176	57 860 176
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 745 176</b>	<b>57 860 176</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 007 000	1 007 000
Leverantörsskulder		57 321	43 098
Skatteskulder		67 089	86 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	619 765	883 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 751 175</b>	<b>2 020 219</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 033 548</b>	<b>84 884 079</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		92 500 000	92 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>92 500 000</b>	<b>92 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planenligt 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

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Rabatter årsavgifter bostäder	-500 131	0
Debiterade avgifter	343 200	343 195
Övriga ersättningar och intäkter	11 553	4 008
	<b>5 856 194</b>	<b>6 348 775</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	274 365	107 168
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	232 481	0
	<b>506 846</b>	<b>107 168</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Obligatorisk ventilationskontroll	35 000	15 063
Yttre skötsel / Snöröjning	87 614	127 479
Fastighetsel	32 202	35 403
Vatten	314 664	308 885
Sophämtning	155 586	153 404
Fastighetsförsäkring	74 584	71 150
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	25 000
Försäkringsersättningar	-24 833	0
Kabel-TV / Internet	285 723	134 468
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	569 314	578 774
	<b>1 529 854</b>	<b>1 449 626</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	17 392	33 043
Revisionsarvode	13 625	13 625
Förvaltningsarvode	76 582	76 664
Övriga externa tjänster/kostnader	1 485	1 075
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 194	2 543
	<b>111 278</b>	<b>126 950</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	89 000	89 000
Sociala avgifter	28 663	27 963
	<b>117 663</b>	<b>116 963</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 879 370	100 879 370
Markanläggningar	159 625	159 625
Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 000	3 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 138 995</b>	<b>104 138 995</b>
Ingående avskrivningar	-21 799 328	-20 774 572
Årets avskrivningar	-1 020 006	-1 024 756
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 819 334</b>	<b>-21 799 328</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 319 661</b>	<b>82 339 667</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 942 000	61 625 000
Taxeringsvärden mark	46 503 000	45 288 000
	<b>105 445 000</b>	<b>106 913 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 733	
Inköp		46 733
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 733</b>	<b>46 733</b>
Ingående avskrivningar	-9 347	
Årets avskrivningar	-9 347	-9 347
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 694</b>	<b>-9 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 039</b>	<b>37 386</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	21 710	520
Andra kortfristiga fordringar	809	18 372
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	2 192 084	1 113 801
	<b>2 214 603</b>	<b>1 132 693</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 243	68 198
Förutbetald kabel-TV	46 947	0
	<b>117 190</b>	<b>68 198</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000	2 702 047	7 805 762	1 695 874
Disposition av föregående års resultat:		202 000	1 493 874	-1 695 874
Årets resultat				1 533 514
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 800 000</b>	<b>2 904 047</b>	<b>9 299 636</b>	<b>1 533 514</b>

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 202 000/0 kronor enligt stämmobeslut.

**Not 12 Medlemsinsatser**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Inbetalda insatser	12 800 000	12 800 000
	<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Swedbank Hypotek AB	1,060	rörlig 3 mån	8 237 500	8 662 500
Swedbank Hypotek AB	0,880	rörlig 3 mån	6 914 676	7 454 676
Swedbank Hypotek AB	0,788	rörlig 3 mån	17 662 500	17 812 500
Swedbank Hypotek AB	1,710	2021-01-25	17 937 500	17 937 500
Swedbank Hypotek AB	1,390	rörlig 3 mån	7 000 000	7 000 000
			<b>57 752 176</b>	<b>58 867 176</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 007 000	-1 007 000

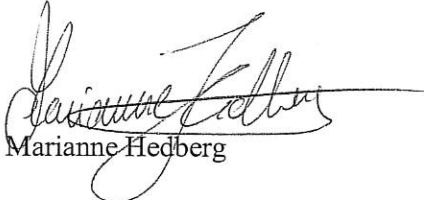
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 717 176 kronor.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna löner och arvoden	53 169	53 169
Upplupna sociala avgifter	16 700	16 000
Upplupna räntekostnader	97 039	321 563
Förskottsbetalda hyror och avgifter	430 302	444 406
Upplupna driftskostnader	0	23 169
Upplupna elavgifter	3 419	5 434
Upplupna renhållningsavgifter	5 136	6 052
Beräknat arvode för revision	14 000	13 500
	<b>619 765</b>	<b>883 293</b>

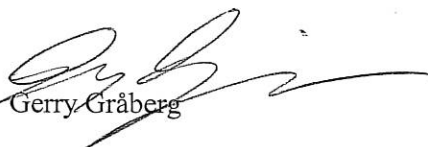
Järfälla 2016-04-19

  
Annika Hermódsson Hyttén

  
Marianne Hedberg

Magnus Runesson



  
Gerry Gråberg

Johan Näslund

