

Årsredovisning

för

Brf Östra Vega

716455-1405

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Östra Vega får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 Trygghansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-23 bestått av:

Ordinarie	Annika Hermodsson Hyltén
	Magnus Runesson
	Tommy Tapper
	Vanja Franov
	Marianne Hedberg

Suppleanter	Mircea Petza Irenko Pavlovic Marine Berggren Matteo Poropat	avgick 2016-08-18
Revisorer Ordinarie	Tomas Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Suppleant	Lars Jonasson	BOREV Revisionsbyrå AB
Valberedning	Susan Kamareji Gerry Gråberg Monica Dahlberg	

Styrelsen har under året haft 9 (11) protokollförda sammanträden.
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 räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 117 112 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 (16) 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 (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	6 345	5 845	6 345	5 699
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 586	1 534	1 696	-273
Soliditet (%)	35,1	31,2	29,5	27,3
Kassalikviditet (%)	126,2	210,5	124,1	91,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	202	202	202	202
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	0	0	1 238	1 720
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 106	2 904	2 702	3 738
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	707	707	707	707
Lån kronor per kvm bostadsyta	6 212	6 802	6 933	7 169

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 800 000		2 904 048	9 299 635	1 533 514
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			202 000	-202 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 533 514	-1 533 514
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					2 586 438
Belopp vid årets utgång	12 800 000		3 106 048	10 631 150	2 586 438

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 631 150
årets vinst	2 586 438
	13 217 588

disponeras så att till yttre reparationsfond överföres	202 000
i ny räkning överföres	13 015 588
	13 217 588

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 344 749	5 844 641
Övriga rörelseintäkter		154 502	11 553
Summa rörelseintäkter		6 499 251	5 856 194
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 876 819	-2 036 700
Övriga externa kostnader	5	-131 931	-111 278
Personalkostnader	6	-265 314	-117 663
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 029 353	-1 029 353
Summa rörelsekostnader		-3 303 417	-3 294 994
Rörelseresultat		3 195 834	2 561 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 411	10 788
Räntekostnader och liknande resultatposter		-616 807	-1 038 474
Summa finansiella poster		-609 396	-1 027 686
Resultat efter finansiella poster		2 586 438	1 533 514
Resultat före skatt		2 586 438	1 533 514
Årets resultat		2 586 438	1 533 514

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	80 299 655	81 319 661
Inventarier, verktyg och installationer	8	18 692	28 039
Summa materiella anläggningstillgångar		80 318 347	81 347 700
Summa anläggningstillgångar		80 318 347	81 347 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	8 400
Övriga fordringar	9	1 183 625	2 214 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	123 512	117 190
Summa kortfristiga fordringar		1 307 137	2 340 193
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 307 329	1 345 655
Summa kassa och bank		1 307 329	1 345 655
Summa omsättningstillgångar		2 614 466	3 685 848
SUMMA TILLGÅNGAR		82 932 813	85 033 548

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	12 800 000	12 800 000
Yttre reparationsfond		3 106 048	2 904 048
Summa bundet eget kapital		15 906 048	15 704 048
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 631 150	9 299 635
Årets resultat		2 586 438	1 533 514
Summa fritt eget kapital		13 217 588	10 833 149
Summa eget kapital		29 123 636	26 537 197
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	51 738 176	56 745 176
Summa långfristiga skulder		51 738 176	56 745 176
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 007 000	1 007 000
Leverantörsskulder		212 710	57 321
Skatteskulder		45 448	67 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	805 843	619 765
Summa kortfristiga skulder		2 071 001	1 751 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 932 813	85 033 548

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. 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.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	6 001 572	6 001 572
Rabatter årsavgifter bostäder	0	-500 131
Debiterade avgifter	343 200	343 200
Övriga ersättningar och intäkter	3 227	3 153
Övriga fakturerade kostnader	-6 500	8 400
Försäkringsersättningar	157 752	0
	6 499 251	5 856 194

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	117 112	274 365
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	232 481
	117 112	506 846

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Sotning	85 200	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	35 000
Yttre skötsel / Snöröjning	96 004	87 614
Fastighetsel	30 596	32 202
Vatten	287 673	314 664
Sophämtning	159 739	155 586
Fastighetsförsäkring	77 204	74 584
Självrisk/reparation försäkringsskador	175 042	0
Försäkringsersättningar	0	-24 833
Kabel-TV / Internet	281 859	285 723
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	566 390	569 314
	1 759 707	1 529 854

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	30 947	17 392
Revisionsarvode	13 125	13 625
Förvaltningsarvode	79 940	76 582
Övriga externa tjänster/kostnader	3 145	1 485
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 774	2 194
	131 931	111 278

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	178 000	89 000
Bilersättningar skattefria	888	0
Sociala avgifter	52 996	28 663
Utbildning	22 782	0
Trivselkostnader	10 648	0
	265 314	117 663

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 879 370	100 879 370
Markanläggningar	159 625	159 625
Ingående anskaffningsvärde mark	3 100 000	3 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 138 995	104 138 995
Ingående avskrivningar	-22 819 334	-21 799 328
Årets avskrivningar	-1 020 006	-1 020 006
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 839 340	-22 819 334
Utgående redovisat värde	80 299 655	81 319 661
Taxeringsvärden byggnader	57 445 000	58 942 000
Taxeringsvärden mark	45 933 000	46 503 000
	103 378 000	105 445 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 733	46 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 733	46 733
Ingående avskrivningar	-18 694	-9 347
Årets avskrivningar	-9 347	-9 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 041	-18 694
Utgående redovisat värde	18 692	28 039

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	0	21 710
Andra kortfristiga fordringar	809	809
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 182 816	2 192 084
	1 183 625	2 214 603

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 566	70 243
Förutbetald kabel-TV	46 947	46 947
	123 513	117 190

Not 11 Medlemsinsatser

	2016-12-31	2015-12-31
Inbetalda insatser	12 800 000	12 800 000
	12 800 000	12 800 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek AB	0,846	rörlig 3 mån	5 812 500	8 237 500
Swedbank Hypotek AB	0,666	rörlig 3 mån	6 482 676	6 914 676
Swedbank Hypotek AB	0,536	rörlig 3 mån	15 512 500	17 662 500
Swedbank Hypotek AB	1,710	2021-01-25	17 937 500	17 937 500
Swedbank Hypotek AB	1,390	2019-03-11	7 000 000	7 000 000
			52 745 176	57 752 176
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 007 000	-1 007 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 47 710 176 kronor.

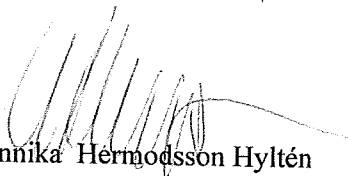
Not 13 Not för ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	92 500 000	92 500 000
	92 500 000	92 500 000

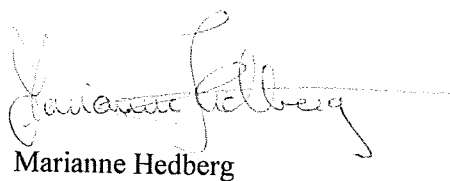
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	142 172	53 169
Upplupna sociala avgifter	44 670	16 700
Upplupna räntekostnader	91 437	97 039
Förskottsbetalda hyror och avgifter	509 765	430 302
Upplupna elavgifter	3 801	3 419
Upplupna renhållningsavgifter	0	5 136
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	805 845	619 765

Järfälla den 21/4/2017



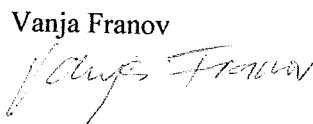
Annika Hermodsson Hyltén



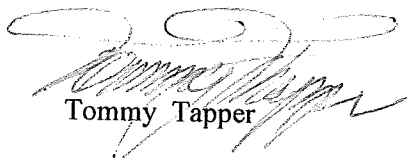
Marianne Hedberg



Magnus Ruesson

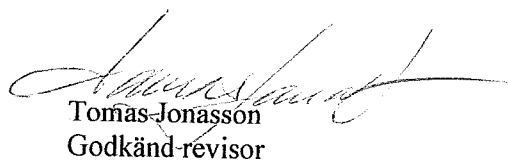


Vanja Franov



Tommy Tapper

Min revisionsberättelse har lämnats . 2017-05-04



Tomas Jonasson
Godkänd-revisor