

Årsredovisning för

# **Bostadsrättsföreningen Vidöstern**

769610-6603

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

| <b>Innehållsförteckning:</b>                        | <b>Sida</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen | 1-2         |
| Resultaträkning                                     | 3           |
| Balansräkning                                       | 4-5         |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser          | 5           |
| Tilläggsupplysningar                                | 6           |
| Upplysningar till resultaträkning                   | 7-8         |
| Upplysningar till balansräkning                     | 8-9         |
| Underskrifter                                       | 10          |

**ÅRSREDOVISNING 2015**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över föreningens 12:e verksamhetsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

**Styrelsen har till och med 26 maj utgjorts av**

|                    |         |             |
|--------------------|---------|-------------|
| Maria Trimailova   | ledamot | ordförande  |
| Victor Steffansson | ledamot | sekreterare |
| Johan Broman       | ledamot | kassör      |
| Rober Teir         | ledamot |             |

|             |           |
|-------------|-----------|
| Oskar Silén | suppleant |
| Ola Jäderö  | suppleant |

**Valberedning**

Thea Engström  
Sara Ulriksen

**Styrelsen har från och med 26 maj utgjorts av**

|                  |         |             |
|------------------|---------|-------------|
| Maria Trimailova | ledamot | ordförande  |
| Johan Broman     | ledamot | sekreterare |
| Robert Teir      | ledamot | kassör      |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Victoria Lundin | suppleant |
| Oskar Silén     | suppleant |

**Valberedning**

Thea Engström  
Sara Ulriksen

**Revisor har varit**

Peter Neveling

**Medlemsinformation**

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2015-05-26. Vid stämman beslutades att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle vara 3.

Styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden, varav ett var årsmötet.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:  
Nr 6 (Bolmensvägen 13), Nr 24 (Bolmensvägen 19)

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 24.

**Verksamheten**

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Vidöstern 1 & 2. På fastigheten finns två bostadshus som byggdes år 1945.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

**Fastigheterna**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

Två städdagar anordnats, den 25 april och den 17 oktober.

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Omfattande fasadrenovering har genomförts på baksidan av båda husen.

Vid slutet av 2015 gjordes avloppsrenovering med relining i hus 17-19 där traditionellt byte av avloppsrör i källare och mark inte var möjligt vid stambyte 2007. Golvet fick bilas upp och en del av avloppsrör fick bytas om i lgh 0901 (Bolmensvägen 19).

Under sommaren 2015 renoverades området(backe och räcket) vid port 19. Murverket ombyggdes samt asfalteringen utfördes.

Hål vid port 15 fick gjutas med betong för att förebygga förekommande problem med röttor.

I dagsläget finns inga planer på några större reparationer under 2016.

**Flerårsöversikt**

|                                  | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning, tkr             | 1 328 | 1 328 | 1 302 | 1 247 |
| Resultat efter finansposter, tkr | - 661 | - 224 | - 16  | - 194 |
| Soliditet, %                     | 52    | 54    | 54    | 54    |

**Förslag till resultatdisposition**

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Föreningsstämman har följande ansamlade förlust att ta ställning till:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 033 342        |
| Årets resultat      | -661 725          |
|                     | <b>-3 695 067</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | -483 125          |
| Överföring till fond för yttre underhåll                    | 66 000            |
| Balansering i ny räkning                                    | -3 277 942        |
|                                                             | <b>-3 695 067</b> |

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2015-01-01-<br>2015-12-31 | 2014-01-01-<br>2014-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 328 571                 | 1 328 826                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | -                         | 695                       |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>1 328 571</b>          | <b>1 329 521</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -1 363 920                | -820 114                  |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -1 279                    | -1 280                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -473 069                  | -473 069                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-1 838 268</b>         | <b>-1 294 463</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-509 697</b>           | <b>35 058</b>             |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 34                        | 517                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -152 062                  | -259 777                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-152 028</b>           | <b>-259 260</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-661 725</b>           | <b>-224 202</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-661 725</b>           | <b>-224 202</b>           |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-661 725</b>           | <b>-224 202</b>           |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 25 221 879 | 25 683 541 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 6   | 17 719     | 29 126     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 25 239 598 | 25 712 667 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 25 239 598 | 25 712 667 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | -18        | 23 122     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 54 635     | 56 247     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 54 617     | 79 369     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 7   | 504 784    | 382 813    |
| Summa kassa och bank                         |     | 504 784    | 382 813    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 559 401    | 462 182    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 25 798 999 | 26 174 849 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          | 8   |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 16 674 660 | 16 674 660 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 525 480    | 459 480    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 17 200 140 | 17 134 140 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -3 033 342 | -2 743 140 |
| Årets resultat                               |     | -661 725   | -224 202   |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -3 695 067 | -2 967 342 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 13 505 073 | 14 166 798 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 9   |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 12 012 534 | 11 707 078 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 12 012 534 | 11 707 078 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 143 047    | 87 847     |
| Skatteskulder                                |     | 2 044      | 36 951     |
| Övriga skulder                               |     | 120        | -          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 136 181    | 176 175    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 281 392    | 300 973    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 25 798 999 | 26 174 849 |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 12 041 000        | 12 041 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>12 041 000</b> | <b>12 041 000</b> |

### Ansvarsförbindelser

|                                  |          |          |
|----------------------------------|----------|----------|
| Övriga ansvarsförbindelser       | Inga     | Inga     |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | <b>-</b> | <b>-</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 1%       | (0,5%)       |
| Ombyggnad tak         | 5%       | (5%)         |
| Underhållscentral     | 5%       | (5%)         |
| Vitvaror              | 20%      | (20%)        |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

|                                        | 2015             | 2014             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 177 704        | 1 177 704        |
| Hyror                                  | 145 084          | 143 124          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 5 783            | 7 998            |
|                                        | <b>1 328 571</b> | <b>1 328 826</b> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|              | 2015     | 2014       |
|--------------|----------|------------|
| Övrigt       | -        | 695        |
| <b>Summa</b> | <b>-</b> | <b>695</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2015             | 2014           |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                |
| Fastighetsskötsel                                | 76 338           | 116 366        |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 26 725           | 8 532          |
| Trädgårdsskötsel                                 | 12 061           | 3 400          |
| Snöröjning                                       | 4 315            | 3 750          |
| Reparationer                                     | 94 355           | 61 078         |
| El                                               | 18 706           | 18 680         |
| Uppvärmning                                      | 243 834          | 243 765        |
| Vatten                                           | 35 305           | 36 025         |
| Sophämtning                                      | 30 950           | 34 923         |
| Försäkringspremie                                | 24 533           | 24 169         |
| Tomträttsavgäld                                  | 74 375           | 65 000         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 31 075           | 30 425         |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 2 000            | 2 000          |
| Övriga fastighetskostnader                       | 1 420            | 2 309          |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 56 748           | 55 984         |
| Revisionsarvode                                  | 13 750           | 12 750         |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 61 046           | 59 124         |
| Panter och överlåtelser                          | 5 781            | 7 998          |
| Juridiska åtgärder                               | 420              | -              |
| Övriga externa tjänster                          | 10 808           | 11 517         |
|                                                  | <b>824 545</b>   | <b>797 795</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                |
| Fasader                                          | 483 125          | -              |
| Gård                                             | 56 250           | 22 319         |
|                                                  | <b>539 375</b>   | <b>22 319</b>  |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 363 920</b> | <b>820 114</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2015         | 2014         |
|-----------------|--------------|--------------|
| Porto / Telefon | 1 279        | 1 280        |
| <b>Summa</b>    | <b>1 279</b> | <b>1 280</b> |

#### Upplysningar till balansräkning

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| Vid årets början                        |                   |                   |
| -Byggnad                                | 18 745 248        | 18 745 248        |
| -Ombyggnad                              | 9 017 047         | 9 017 047         |
|                                         | 27 762 295        | 27 762 295        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -2 078 754        | -1 617 092        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -461 662          | -461 662          |
|                                         | -2 540 416        | -2 078 754        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>25 221 879</b> | <b>25 683 541</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 11 943 000        | 11 943 000        |
| Mark                                    | 10 057 000        | 10 057 000        |
|                                         | 22 000 000        | 22 000 000        |
| Bostäder                                | 21 800 000        | 21 800 000        |
| Lokaler                                 | 200 000           | 200 000           |
|                                         | 22 000 000        | 22 000 000        |

#### Not 6 Maskiner och inventarier

|                                         | 2015-12-31    | 2014-12-31    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |               |               |
| -Vid årets början                       | 173 893       | 173 893       |
|                                         | 173 893       | 173 893       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |               |               |
| -Vid årets början                       | -144 767      | -133 360      |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -11 407       | -11 407       |
|                                         | -156 174      | -144 767      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>17 719</b> | <b>29 126</b> |

#### Not 7 Kassa och bank

|                                  | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Swedbank                         | 4 306          | 4 906          |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 500 478        | 377 907        |
| <b>Summa</b>                     | <b>504 784</b> | <b>382 813</b> |

## Not 8 Eget kapital

|                                    | <i>Bundet eget kapital</i>   |                                         | <i>Fritt eget kapital</i>        |                           | <i>Summa</i>      |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Fond för<br/>yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i>   | <i>Årets<br/>resultat</i> |                   |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 16 674 660                   | 459 480                                 | -2 743 140                       | -224 202                  | 14 166 798        |
| Förändring                         |                              |                                         |                                  |                           |                   |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                              | 66 000                                  | -290 202                         | 224 202                   |                   |
| Årets resultat                     |                              |                                         |                                  | -661 725                  | -661 725          |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>16 674 660</b>            | <b>525 480</b>                          | <b>-3 033 342</b>                | <b>-661 725</b>           |                   |
| <b>Totalt bundet eget kapital</b>  |                              | <b>17 200 140</b>                       | <b>Totalt fritt eget kapital</b> |                           |                   |
|                                    |                              |                                         | <b>-3 695 067</b>                |                           | <b>13 505 073</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| <i>Lånegivare</i> | <i>Konvertering/<br/>Slutbetalning</i> | <i>Ränta</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2015-12-31</i> | <i>Amortering/<br/>Upplåning</i> | <i>Skuldbelopp<br/>2014-12-31</i> |
|-------------------|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Swedbank          |                                        | 0,923%       | 700 000                           |                                  | 700 000                           |
| Swedbank          |                                        | 0,824%       | 700 000                           |                                  | 700 000                           |
| Swedbank          | 2017-04-25                             | 3,530%       | 700 000                           |                                  | 700 000                           |
| Swedbank          |                                        | 0,534%       | 3 975 250                         |                                  | 3 975 250                         |
| Swedbank          |                                        | 0,824%       | 2 577 284                         | 54 544                           | 2 631 828                         |
| Swedbank          |                                        | 1,123%       | 3 000 000                         |                                  | 3 000 000                         |
| Swedbank          | 2016-08-25                             | 0,890%       | 360 000                           |                                  | -                                 |
|                   |                                        |              | <b>12 012 534</b>                 |                                  | <b>11 707 078</b>                 |

## Underskrifter

Stockholm 2016-04-28



Johan Broman

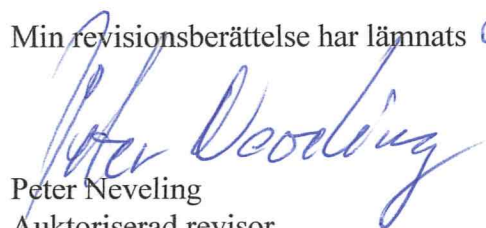


Maria Trimailova



Robert Teir

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-20.



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vidöstern, org. nr 769610-6603

### *Rapport om årsredovisningen*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### *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 2015 och av föreningens 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 utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

### *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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-05-20



Peter Neveling  
Auktoriserad revisor