

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

ÅRSREDOVISNING 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över föreningens 10:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Styrelsen har till och med 23 maj utgjorts av**

Maria Trimailova	ledamot	ordförande
Henrik Mattsson	ledamot	sekreterare
Johan Broman	ledamot	kassör
Parthena Hantzaridou	ledamot	

Ylva Broman	suppleant
Ola Jäderö	suppleant

Valberedning

Gunnel Göransson
Thea Engström

Styrelsen har från och med 23 maj utgjorts av

Maria Trimailova	ledamot	ordförande
Victor Steffansson	ledamot	sekreterare
Johan Broman	ledamot	kassör
Parthena Hantzaridou	ledamot	

Ylva Broman	suppleant
Ola Jäderö	suppleant

Valberedning

Thea Engström
Sara Ulriksen

Revisor har varit

Peter Neveling

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2013-05-23. Vid stämman beslutades att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle vara 4.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden, varav ett var årsmötet.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:
Bolmensvägen 15 nr 1001, nr 1002, 1102

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 24.

L

MT

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 tillägsförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

Två städdagar anordnats, 20 april och 26 oktober.

Ombyggnad och underhållsplan

Inga större ingrep i våra fastigheter är genomförda.

Årets underhåll

Fibernät indraget till lägenheterna och kontrollerat av oberoende expert.

Ekonomi

Resultat och ställning:

	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1.302.225	1.246.883	1.214.993
Rörelseresultat tkr	365.449	301.754	222.515
Resultat efter finansiella poster tkr	-16.550	-194.358	-287.502
Balansomslutning tkr	26.478.791	26.646.473	26.829.021

Framtida utveckling

I dagsläget finns inga planer på några större reparationer. Grunden vid tvättstugan och gaveln vid Bolmensvägen 13 hålls under uppsikt.

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	-2.660.590
Årets resultat	-16.550
	-2.677.140

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll	66.000
Balanserat resultat	-2.743.140
	-2.677.140

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning	1	1 302 225	1 246 833
		<u>1 302 225</u>	<u>1 246 833</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-691 563	-707 764
Underhåll		-27 430	-
Avskrivningar		-217 783	-237 315
Rörelseresultat		<u>365 449</u>	<u>301 754</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	856	248
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-382 855	-496 360
Resultat efter finansiella poster		<u>-16 550</u>	<u>-194 358</u>
Resultat före skatt		<u>-16 550</u>	<u>-194 358</u>
Aktuell skatt		-	8 026
Årets resultat		<u>-16 550</u>	<u>-186 332</u>



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 145 203	26 351 579
Maskiner och inventarier	6	40 533	51 940
		<u>26 185 736</u>	<u>26 403 519</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 185 736</u>	<u>26 403 519</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 818	41 775
		<u>55 819</u>	<u>41 775</u>
Kassa och bank	8	237 236	201 179
Summa omsättningstillgångar		<u>293 055</u>	<u>242 954</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 478 791</u>	<u>26 646 473</u>

MT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		15 962 769	15 962 769
Upplåtelseavgifter		711 891	711 891
Fond för yttre underhåll		393 480	338 487
		<u>17 068 140</u>	<u>17 013 147</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 660 590	-2 419 265
Årets resultat		-16 550	-186 332
		<u>-2 677 140</u>	<u>-2 605 597</u>
Summa eget kapital		<u>14 391 000</u>	<u>14 407 550</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 775 258	11 841 052
		<u>11 775 258</u>	<u>11 841 052</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		89 041	77 581
Skatteskulder		32 250	38 091
Övriga skulder		-	16 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	191 242	266 199
		<u>312 533</u>	<u>397 871</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 478 791</u>	<u>26 646 473</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		12 041 000	12 041 000
Summa		12 041 000	12 041 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Handwritten signature
MT

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad tak	5,00
-Underhållscentral	5,00
-Vitvaror	20,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

K *MT*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 174 284	1 143 432
Hyror	89 232	96 608
Övriga intäkter	38 709	6 793
Summa	1 302 225	1 246 833

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	79 906	99 222
Reparationer	15 691	30 896
El	21 558	23 932
Uppvärmning	252 745	256 389
Vatten	31 242	36 222
Sophämtning	30 663	35 220
Försäkringspremier	22 682	21 940
Fastighetsskatt	32 250	37 435
Tomträttsavgäld	65 000	64 970
Övriga fastighetskostnader	10 198	1 600
Kabel TV	40 436	6 460
Revisionsarvoden	16 500	12 250
Förvaltningsarvode	58 752	57 740
Övr externa tjänster	6 505	6 463
Övriga driftskostnader	7 435	17 025
Summa	691 563	707 764

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	200	248
Ränteintäkter skattefria	656	-
Summa	856	248

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	382 855	496 360
Summa	382 855	496 360

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Pågående om- o tillbyggnad	7 645 164	7 645 164
-Anslutningavgifter	78 125	78 125
-Fönster	1 371 883	1 371 883
	<u>27 840 420</u>	<u>27 840 420</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 488 841	-1 262 933
-Årets avskrivning enligt plan	-206 376	-225 908
	<u>-1 695 217</u>	<u>-1 488 841</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 145 203	26 351 579
Taxeringsvärde		
Byggnader	11 943 000	10 655 000
Mark	10 057 000	7 676 000
	<u>22 000 000</u>	<u>18 331 000</u>
Bostäder	21 800 000	18 000 000
Lokaler	200 000	331 000
	<u>22 000 000</u>	<u>18 331 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 893	173 893
	<u>173 893</u>	<u>173 893</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-121 953	-110 546
-Årets avskrivning enligt plan	-11 407	-11 407
	<u>-133 360</u>	<u>-121 953</u>
Redovisat värde vid årets slut	40 533	51 940

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	16 250	16 250
Försäkringspremie	20 113	18 659
FJV	5 459	5 245
ComHem	13 996	1 621
	<u>55 818</u>	<u>41 775</u>

Not 8 Kassa och bank

	2013	2012
Bank	506	1 005
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	236 730	200 174
	<u>237 236</u>	<u>201 179</u>

l *MT*

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	15 962 769	711 891	338 487	-2 419 265	-186 332	14 407 550
Disposition enligt stämmobeslut			54 993	-241 325	186 332	
Årets resultat					-16 550	-16 550
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	393 480	-2 660 590	-16 550	
			17 068 140		-2 677 140	14 391 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2013-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2012-12-31
Swedbank hypotek		4,350%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		4,270%		700 000		700 000
Swedbank hypotek	2017-04-25	3,530%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		2,155%		3 975 250		3 986 500
Swedbank hypotek		4,170%		2 700 008	54 544	2 754 552
Swedbank hypotek		2,758%		3 000 000		3 000 000
			-	11 775 258	54 544	11 841 052

[Handwritten signatures]

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	95 673	106 103
Räntor	49 754	82 198
El	1 612	1 660
Revisionsarvode	15 000	11 000
Fjärrvärme	28 549	44 238
Renhållning	279	275
Panter o överl	-	7 480
Vatten	-	1 541
Fastighetsskötsel	-	11 312
Övrigt	375	392
	191 242	266 199

Underskrifter

Stockholm 2014-04-29

Maria Trimailova

Maria Trimailova

Johan Broman

Johan Broman

Victor Steffansson

Victor Steffansson

Ola Jäderö

Ola Jäderö

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-05-07.

Peter Neveling

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 2013-01-01 -- 2013-12-31.

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 2013 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 ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2013-01-01 -- 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade 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 ansamlade 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 ansamlade förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

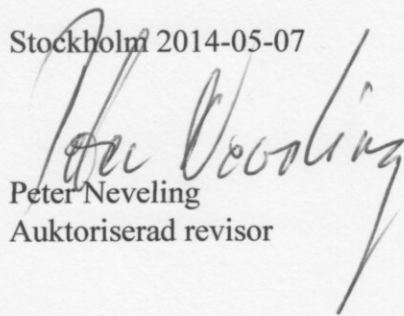
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-07



Peter Neveling
Auktoriserad revisor