

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8
Upplýsningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

ÅRSREDOVISNING 2014

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över föreningens 11:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har till och med 7 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

Sara Ulriksen
Thea Engström

Styrelsen har från och med 7 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

Revisor har varit

Peter Neveling

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2014-05-07. Vid stämman beslutades att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle vara 4.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden, varav ett var årsmötet.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Nr 8 (Bolmensvägen 15 nr 1001) , nr 14 (Bolmensvägen 17 nr 1001), nr 20 (Bolmensvägen 19 nr 1002)

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 24.

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Verksamheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheterna Vidöstern 1 och 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 tilläggförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

Två städdagar anordnats, 26 april och 11 oktober.

Ombyggnad och underhållsplan

Inga större ingrep i våra fastigheter är genomförda.

Årets underhåll

Föreningen har installerat två robustare cykelställ som gjuts ner i marken.

Omfattande byte av fyra lås utfördes under sommaren 2014.

Färgsläpp på vägg i tvättstugan och i barnvagnsrum renoverades enligt åtgärdsförslag från Anticimex enligt besiktningsrapport.

Anticimex vattenskadeförebyggande besiktning genomfördes under hösten 2014. Vind och trappuppgångar hade inga noteringar, medan i källaren noterades det två brister. Åtgärder angående rensbrunnslöck i hus 13-15 samt trädetaljer i kontakt med betonggolv i hus 17-19 genomfördes enligt Anticimex åtgärdsförslaget.

Omfattande rättsanering utfördes i fastigheterna samt förebyggande insatser gjordes enligt förslag i Anticimex saneringsrapport. Fastighetsskötaren Fined AB fick i uppdrag och avklarade under hösten 2014 ett stort projekt med att täta alla hål i förråden, att sätta in nya lock på avloppsrören i krypprunden samt att fylla på ytorna vid rören med betong.

Ekonomi

Resultat och ställning:

	2014	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1.328.826	1.302.225	1.246.883
Rörelseresultat tkr	35.058	365.449	301.754
Resultat efter finansiella poster tkr	-224.202	-16.55	-194.358
Balansomslutning tkr	26.174.849	26.478.791	26.646.473

Bostadsrättsföreningen Vidöstern
769610-6603

Framtida utveckling

I dagsläget finns inga planer på några större reparationer. 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	-2.743.140
Årets resultat	-224.202
	-2.967.342

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll	66.000
Balanserat resultat	-3.033.342
	-2.967.342

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 328 826	1 302 225
Övriga rörelseintäkter	2	695	-
Summa rörelseintäkter		1 329 521	1 302 225
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-799 075	-691 563
Underhållskostnader	4	-22 319	-27 430
Avskrivningar		-473 069	-217 783
Summa rörelsekostnader		-1 294 463	-936 776
Rörelseresultat		35 058	365 449
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		517	856
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 777	-382 855
Summa finansiella poster		-259 260	-381 999
Resultat efter finansiella poster		-224 202	-16 550
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-224 202	-16 550
Skatter			
Årets resultat		-224 202	-16 550

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 683 541	26 145 203
Maskiner, inventarier och installationer	6	29 126	40 533
Summa materiella anläggningstillgångar		25 712 667	26 185 736
Summa anläggningstillgångar		25 712 667	26 185 736
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1
Övriga fordringar		23 122	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 247	55 818
Summa kortfristiga fordringar		79 369	55 819
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		382 813	237 236
Summa kassa och bank		382 813	237 236
Summa omsättningstillgångar		462 182	293 055
SUMMA TILLGÅNGAR		26 174 849	26 478 791

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 674 660	16 674 660
Fond för yttre underhåll		459 480	393 480
Summa bundet eget kapital		17 134 140	17 068 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 743 140	-2 660 590
Årets resultat		-224 202	-16 550
Summa fritt eget kapital		-2 967 342	-2 677 140
Summa eget kapital		14 166 798	14 391 000
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 707 078	11 775 258
Summa långfristiga skulder		11 707 078	11 775 258
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 847	89 041
Skatteskulder		36 951	32 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 175	191 242
Summa kortfristiga skulder		300 973	312 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 174 849	26 478 791

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 041 000	12 041 000
Summa ställda säkerheter	12 041 000	12 041 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

	2014	2013
Årsavgifter	1 177 704	1 174 284
Hyror	143 124	124 897
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 998	3 095
Övriga hyresintäkter	-	-51
	1 328 826	1 302 225

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	695	-
Summa	695	-

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	116 366	63 081
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 532	5 245
Trädgårdsskötsel	3 400	4 843
Snöröjning	3 750	6 737
Reparationer	61 078	15 691
El	18 680	21 558
Uppvärmning	243 765	252 745
Vatten	36 025	31 242
Sophämtning	34 923	30 663
Försäkringspremie	24 169	22 682
Tomträttsavgäld	65 000	65 000
Fastighetsavgift bostäder	30 425	30 250
Fastighetsskatt lokaler	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	3 589	11 198
Kabel-tv/Bredband/IT	55 984	40 436
Revisionsarvode	12 750	16 500
Förvaltningsarvode ekonomi	59 124	57 752
Panter och överlåtelser	7 998	3 095
Övriga externa tjänster	11 517	10 845
	799 075	691 563

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Gemensamma utrymmen	-	12 250
Installationer	-	15 180
Gård	22 319	-
Summa	22 319	27 430

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Ombyggnad	1 371 883	1 371 883
-Stambyte	7 645 164	7 645 164
	27 762 295	27 762 295
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 617 092	-1 410 716
-Årets avskrivning enligt plan	-461 662	-206 376
	-2 078 754	-1 617 092
Redovisat värde vid årets slut	25 683 541	26 145 203
Taxeringsvärde		
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

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 893	173 893
	173 893	173 893
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-133 360	-121 953
-Årets avskrivning enligt plan	-11 407	-11 407
	-144 767	-133 360
Redovisat värde vid årets slut	29 126	40 533

Not 7 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
Sparkonto	4 906	506
Avräkningskonto Fastighetsägarna	377 907	236 730
Summa	382 813	237 236

Not 8 Eget kapital

Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa

Belopp vid årets ingång	15 962 769	711 891	393 480	-2 660 590	-16 550	14 391 000
Disposition enligt stämmobelsut			66 000	-82 550	16 550	
Årets resultat					-224 202	-224 202
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	459 480	-2 743 140	-224 202	
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital		
			17 134 140	-2 967 342	14 166 798	

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2014-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2013-12-31
Swedbank		1,602%	700 000		700 000
Swedbank		1,502%	700 000		700 000
Swedbank	2017-04-25	3,530%	700 000		700 000
Swedbank		1,212%	3 975 250		3 975 250
Swedbank		1,502%	2 631 828	54 544	2 700 008
Swedbank		1,811%	3 000 000		3 000 000
			11 707 078		11 775 258

Underskrifter

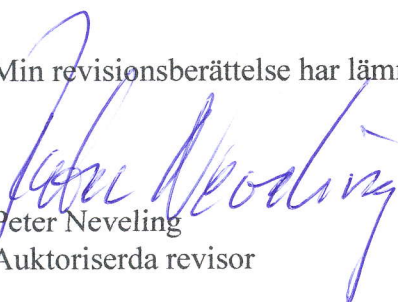
Stockholm 2015- -03-24


Johan Broman

 Maria Trimailova
Trimailova


Robert Teir

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-03-31.


Peter Neveling
Auktoriserda 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 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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 revisionsd 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 2014 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 för Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2014-01-01 -- 2014-12-31.

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.

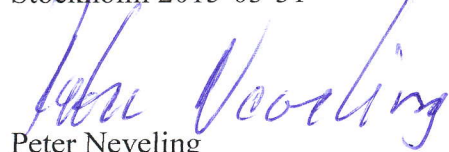
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm 2015-03-31



Peter Neveling
Auktoriserad revisor