

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

Brf Vidöstern

Org.nr 769610-6603

ARSREDOVISNING 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över föreningens 6:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Jens Wedin	ledamot	ordförande
Ola Penneryd	ledamot	sekreterare
Tommy Westerberg	ledamot	kassör

Jenny Elserth	suppleant
Susanne Hallman	suppleant

Revisor har varit:

Peter Neveling	ordinarie
----------------	-----------

Valberedning:

Henrik Mattsson	sammankallande
Birgitta Adolfsson	ledamot

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2009-05-13

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden. Varav ett var årsmötet.
Styrelsen har också givit ut 2 st informationsblad till medlemmarna.

Under året har följande bostadsrätter överlåts:
Lgh nr 3, 7, 10, 20 och 22.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 24

Verksamheten:

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

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

Fastigheterna:

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandbolaget. Som tilläggförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

2 städdagar har anordnats. 25 april och 10 oktober.

Ombyggnad och underhållsplan:

Inga större ingrepp i våra fastigheter är genomförda.
Underhållsplanen är inte uppdaterad under året.

Årets underhåll:

En investering i nya tvättmaskiner gjordes under 2009.

Ekonomi:

Inga avgiftshöjningar gjordes under 2009

Resultat och ställning:

	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	1 131 435	1 116 601	970 023
Rörelseresultat tkr	209 710	246 119	-49 228
Resultat efter finansiella poster tkr	-246 520	-337 101	-278 945
Balansomslutning tkr	27 031 531	26 169 604	19 610 178
Årsavgifter kr/kvm			

Framtida utveckling:

Förslag till renovering av fönster kommer att läggas under våren 2010, samt en finansiell plan för detta.

Grunderna vid tvättstugan och gaveln vid 13 är ett problem fortfarande, men inte akut som det ser ut.

Förslag till resultatdisposition

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

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 464 961
Årets resultat	-246 520
	-1 711 481

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	43 767
Balanseras i ny räkning	-1 755 248
	-1 711 481

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 131 435	1 116 601
		<u>1 131 435</u>	<u>1 116 601</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-727 320	-681 985
Avskrivningar		-194 405	-188 497
Rörelseresultat		<u>209 710</u>	<u>246 119</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 349	9 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-457 201	-589 895
Resultat efter finansiella poster		<u>-246 142</u>	<u>-334 643</u>
Resultat före skatt		<u>-246 142</u>	<u>-334 643</u>
Aktuell skatt		-378	-2 458
Årets resultat		<u>-246 520</u>	<u>-337 101</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 637 887	25 808 920
Maskiner och inventarier	6	55 251	19 555
		<u>25 693 138</u>	<u>25 828 475</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 693 138</u>	<u>25 828 475</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 984	37 482
		<u>40 993</u>	<u>37 488</u>
Kortfristiga placeringar		500 000	-
Kassa och bank	8	797 400	381 207
Summa omsättningstillgångar		<u>1 338 393</u>	<u>418 695</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 031 531</u>	<u>26 247 170</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 962 769	15 332 105
Upplåtelseavgifter		711 891	224 555
Fond för yttre underhåll		184 734	140 967
		<u>16 859 394</u>	<u>15 697 627</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 464 961	-1 084 093
Årets resultat		-246 520	-337 101
		<u>-1 711 481</u>	<u>-1 421 194</u>
Summa eget kapital		<u>15 147 913</u>	<u>14 276 433</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 578 434	11 677 978
		<u>11 578 434</u>	<u>11 677 978</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 735	71 155
Skatteskulder		35 029	35 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	184 420	186 298
		<u>305 184</u>	<u>292 759</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 031 531</u>	<u>26 247 170</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		11 739 000	11 739 000
Summa		<u>11 739 000</u>	<u>11 739 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

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
-Anslutningsavgifter ComHem	25,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- 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

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

71

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009	2008
Årsavgifter	1 035 873	971 610
Hyrer	89 142	140 502
Övriga intäkter	6 420	4 489
Summa	1 131 435	1 116 601

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel,hisskötsel och städning	113 975	88 422
Reparationer	16 923	36 766
Planerat underhåll	-	8 844
El	35 499	38 667
Uppvärmning	239 406	230 688
Vatten	34 210	34 493
Sophämtning	32 590	30 214
Försäkringspremier	16 505	15 820
Fastighetsskatt	33 690	31 890
Tomträttsavgäld	65 000	65 000
Övriga fastighetskostnader	23 453	4 417
Kabel TV	5 968	5 736
Revisionsarvoden	10 250	11 750
Förvaltningsarvode	61 390	58 247
Övr externa tjänster	18 956	7 336
Övriga driftskostnader	19 505	13 695
Summa	727 320	681 985

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 349	9 133
Summa	1 349	9 133

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	457 201	589 895
Summa	457 201	589 895

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2009	2008
Akkumulerade 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
	<u>26 468 537</u>	<u>26 468 537</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-659 617	-488 585
-Årets avskrivning enligt plan	-171 033	-171 032
	<u>-830 650</u>	<u>-659 617</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 637 887	25 808 920
Taxeringsvärde		
Byggnader	8 341 000	8 341 000
Mark	6 248 000	6 248 000
	<u>14 589 000</u>	<u>14 589 000</u>
Bostäder	14 400 000	14 400 000
Lokaler	189 000	189 000
	<u>14 589 000</u>	<u>14 589 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 325	87 325
-Nyanskaffningar	59 068	-
	<u>146 393</u>	<u>87 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 770	-50 305
-Årets avskrivning enligt plan	-23 372	-17 465
	<u>-91 142</u>	<u>-67 770</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 251	19 555

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	16 250	16 250
Försäkringspremie	18 288	14 842
FJV	4 976	4 898
ComHem	1 470	1 492
Övrigt	-	-
	<u>40 984</u>	<u>37 482</u>

Not 8 Kassa och bank

	2009	2008
Bank	601 681	55 070
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	195 719	326 137
	797 400	381 207

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 332 105	224 555	140 967	-1 084 093	-337 101	14 276 433
Disposition enligt stämmobeslut			43 767	-380 868	337 101	
Sålda lgh	630 664	487 336				
Årets resultat					-246 520	-246 520
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	184 734	-1 464 961	-246 520	
			16 859 394		-1 711 481	15 147 913

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

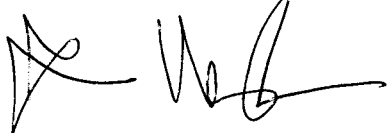
Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2009-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2008-12-31
Swedbank hypotek		4,150%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		4,270%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		5,153%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		1,450%		3 560 250	45 000	3 605 250
Swedbank hypotek		5,220%		2 918 184	54 544	2 972 728
Swedbank hypotek		5,390%		3 000 000		3 000 000
			-	11 578 434	99 544	11 677 978

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	2008
Förutbetalda hyror och avgifter	67 529	77 566
Räntor	91 950	92 485
Fastighetsägarna	-	1 845
El	2 898	3 991
Revisionsarvode	10 000	10 000
Renhållning	411	411
Fastighetsskötsel	6 500	-
Övrigt	5 132	-
	184 420	186 298

Underskrifter

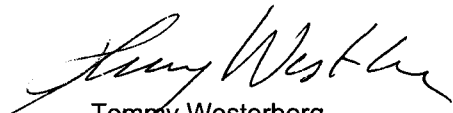
Stockholm 2010-05-31



Jens Wedin



Ola Penneryd



Tommy Westerberg

Min revisions berättelse har
avgivits 2010-05-31.

Per Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vidöstern
Org. nr 769610-6603

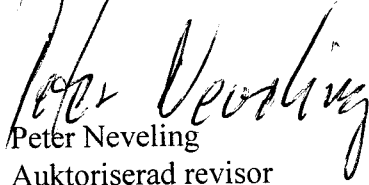
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vidöstern för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar ansamlad förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2010-05-31


Peter Neveling
Auktoriserad revisor