

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Brf Vidöstern

Org.nr 769610-6603

ÅRSREDOVISNING 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över Föreningens 7:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Maria Trimailova	ledamot	ordförande
Gunnel Göransson	ledamot	sekreterare
Tommy Westerberg	ledamot	kassör

Ebba Öрман	suppleant
Angela Elliot	suppleant

Revisor har varit:

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

Valberedning:

Henrik Mattsson	sammankallande
Birgitta Adolfsson	ledamot

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2010-06-07

Styrelsen har haft 4 protokollförda sammanträden. Varav ett var årsmötet.
Styrelsen har också givit ut 1 st informationsblad till medlemmarna.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh nr 5, 10, 17 och 25.

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. 5 maj och 13 november.

Ombyggnad och underhållsplan:

Underhållsplanen är inte uppdaterad under året.

Årets underhåll:

OVK-kontroll gjordes under januari med en åtgärdskontroll under april.
Under hösten gjordes fönsterrenoveringen som beslutades på årstämman 2010.
Mellan 1 oktober till 30 november gjordes även en radonmätning av våra fastigheter.
Resultatet var positivt, vi hade inga förhöjda värden.

Ekonomi:

En avgiftshöjning på 3% gjordes till 3:e kvartalet 2010

Resultat och ställning:

	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	1 163 032	1 131 435	1 116 601
Rörelseresultat tkr	201 433	209 710	246 119
Resultat efter finansiella poster tkr	-266 529	-246 520	-337 101
Balansomslutning tkr	27 239 343	27 031 531	26 169 604
Årsavgifter kr/kvm			

Framtida utveckling:

Beslut taget i styrelsen att under våren 2011 genomföra ett underhåll av våra trappfönster och källarfönster.
Det innebär målning mellan fönstren. Kostnad beräknad till ca 25 000:- + moms.

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	-1 755 248
Årets resultat	-266 529
	-2 021 777

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	54 993
Balanseras i ny räkning	-2 076 770
	-2 021 777

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 163 032	1 131 435
		<u>1 163 032</u>	<u>1 131 435</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-727 695	-727 320
Avskrivningar		-233 904	-194 405
Rörelseresultat		<u>201 433</u>	<u>209 710</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	7 140	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-475 102	-457 201
Resultat efter finansiella poster		<u>-266 529</u>	<u>-246 142</u>
Resultat före skatt		<u>-266 529</u>	<u>-246 142</u>
Aktuell skatt		-	-378
Årets resultat		<u>-266 529</u>	<u>-246 520</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 783 863	25 637 887
Maskiner och inventarier	6	47 254	55 251
		<u>26 831 117</u>	<u>25 693 138</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 831 117</u>	<u>25 693 138</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		35	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 444	40 985
		<u>39 479</u>	<u>40 993</u>
Kortfristiga placeringar		-	500 000
Kassa och bank	8	368 747	797 400
Summa omsättningstillgångar		<u>408 226</u>	<u>1 338 393</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>27 239 343</u>	<u>27 031 531</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 962 769	15 962 769
Upplåtelseavgifter		711 891	711 891
Fond för yttre underhåll		228 501	184 734
		<u>16 903 161</u>	<u>16 859 394</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 755 248	-1 464 961
Årets resultat		-266 529	-246 520
		<u>-2 021 777</u>	<u>-1 711 481</u>
Summa eget kapital		<u>14 881 384</u>	<u>15 147 913</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 040 140	11 578 434
		<u>12 040 140</u>	<u>11 578 434</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		38 101	85 735
Skatteskulder		36 222	35 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	243 496	184 420
		<u>317 819</u>	<u>305 184</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>27 239 343</u>	<u>27 031 531</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

<i>Ansvarsförbindelser</i>	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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
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

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 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	1 061 626	1 035 873
Hyror	91 424	89 142
Övriga intäkter	9 982	6 420
Summa	1 163 032	1 131 435

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	121 286	113 975
Reparationer	27 181	16 923
El	22 225	35 499
Uppvärmning	269 429	239 406
Vatten	22 961	34 210
Sophämtning	33 418	32 590
Försäkringspremier	14 330	16 505
Fastighetsskatt	35 235	33 690
Tomträttsavgäld	65 000	65 000
Övriga fastighetskostnader	7 131	23 453
Kabel TV	6 165	5 968
Revisionsarvoden	11 250	10 250
Förvaltningsarvode	72 247	61 390
Övr externa tjänster	8 566	18 957
Övriga driftskostnader	11 271	19 504
Summa	727 695	727 320

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	7 140	1 349
Summa	7 140	1 349

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	475 102	457 201
Summa	475 102	457 201

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2010	2009
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
-Fönster	1 371 883	-
	<u>27 840 420</u>	<u>26 468 537</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-830 650	-659 617
-Årets avskrivning enligt plan	-225 907	-171 033
	<u>-1 056 557</u>	<u>-830 650</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 783 863	25 637 887
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 655 000	8 341 000
Mark	7 676 000	6 248 000
	<u>18 331 000</u>	<u>14 589 000</u>
Bostäder	18 000 000	14 400 000
Lokaler	331 000	189 000
	<u>18 331 000</u>	<u>14 589 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	146 393	87 325
-Nyanskaffningar	-	59 068
	<u>146 393</u>	<u>146 393</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-91 142	-67 770
-Årets avskrivning enligt plan	-7 997	-23 372
	<u>-99 139</u>	<u>-91 142</u>
Redovisat värde vid årets slut	47 254	55 251

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	16 250	16 250
Försäkringspremie	16 626	18 288
FJV	5 076	4 976
ComHem	1 492	1 471
	<u>39 444</u>	<u>40 985</u>

Not 8 Kassa och bank

	2010	2009
Bank	209 637	601 681
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	159 110	195 719
	368 747	797 400

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	15 962 769	711 891	184 734	-1 464 961	-246 520	15 147 913
Disposition enligt stämmobeslut			43 767	-290 287	246 520	
Årets resultat					-266 529	-266 529
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	228 501	-1 755 248	-266 529	
			16 903 161		-2 021 777	14 881 384

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
Swedbank hypotek	2014-04-25	4,35%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		4,270%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		5,153%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		1,850%		4 076 500	45 000	3 560 250
Swedbank hypotek		5,220%		2 863 640	54 544	2 918 184
Swedbank hypotek		5,390%		3 000 000		3 000 000
			-	12 040 140	99 544	11 578 434

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Förutbetalda hyror och avgifter	81 144	67 529
Räntor	98 651	91 950
El	2 010	2 898
Revisionsarvode	10 000	10 000
Fjärrvärme	38 946	-
Renhållning	426	411
Panter o överl	5 088	-
Vatten	675	-
Fastighetsskötsel	6 125	6 500
Övrigt	431	5 132
	243 496	184 420

Underskrifter

Stockholm 2011-04-26



Maria Trimailova

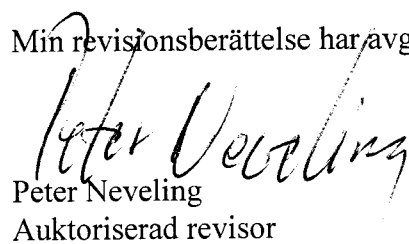


Gunnel Göransson



Tommy Westerberg

Min revisionsberättelse har avgivits 2011-05-12.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vidöstern
Org. nr 769610-6603

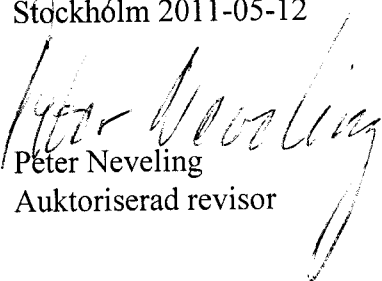
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vidöstern för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 2011-05-12



Peter Neveling

Auktoriserad revisor