

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Vidöstern

Org.nr 769610-6603

ARSREDOVISNING 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över Föreningens 8:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

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

Angela Elliot	suppleant
Ola Jäderö	suppleant

Revisor har varit:

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

Valberedning:

Henrik Mattsson	sammankallande
-----------------	----------------

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2011-05-24

Styrelsen har haft 6 protokollförda sammanträden. Varav ett var årsmötet.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh nr 17, 18 och 24.

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 tilläggsförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

2 städdagar har anordnats. 9 april och 15 oktober.

Ombyggnad och underhållsplan:

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

Årets underhåll:

Byte av torktumlare gjordes under 2011

Ekonomi:

Avgiftshöjning gjordes den 1/1 2011

Resultat och ställning:

	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	1214993	1 163 032	1 131 435
Rörelseresultat tkr	222515	201 433	209 710
Resultat efter finansiella poster tkr	-287502	-266 529	-246 520
Balansomslutning tkr	26829021	27 239 343	27 031 531
Årsavgifter kr/kvm			

Framtida utveckling:

I dagsläget finns inga planer på några större reparationer

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	-2 076 770
Årets resultat	-287 502
	<u>-2 364 272</u>

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	54 993
Balanseras i ny räkning	-2 419 665
	<u>-2 364 672</u>

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-01-01- 2011-12-31	2010-01-01- 2010-12-31
Nettoomsättning	1	1 214 993	1 163 032
		<u>1 214 993</u>	<u>1 163 032</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-686 635	-727 695
Underhåll		-88 060	-
Avskrivningar		-217 783	-233 904
Rörelseresultat		<u>222 515</u>	<u>201 433</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 770	7 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-511 787	-475 102
Resultat efter finansiella poster		<u>-287 502</u>	<u>-266 529</u>
Resultat före skatt		<u>-287 502</u>	<u>-266 529</u>
Årets resultat		<u>-287 502</u>	<u>-266 529</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 577 487	26 783 863
Maskiner och inventarier	6	63 347	47 254
		<u>26 640 834</u>	<u>26 831 117</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 640 834</u>	<u>26 831 117</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		36	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 189	39 444
		<u>41 225</u>	<u>39 479</u>
Kassa och bank	8	146 962	368 747
Summa omsättningstillgångar		<u>188 187</u>	<u>408 226</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 829 021</u>	<u>27 239 343</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		283 494	228 501
		<u>16 958 154</u>	<u>16 903 161</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 076 770	-1 755 248
Årets resultat		-287 502	-266 529
		<u>-2 364 272</u>	<u>-2 021 777</u>
Summa eget kapital		<u>14 593 882</u>	<u>14 881 384</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 940 596	12 040 140
		<u>11 940 596</u>	<u>12 040 140</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 105	38 101
Skatteskulder		36 354	36 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	219 084	243 496
		<u>294 543</u>	<u>317 819</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 829 021</u>	<u>27 239 343</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

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

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

	2011	2010
Årsavgifter	1 110 096	1 061 626
Hyror	90 792	91 424
Övriga intäkter	14 105	9 982
Summa	1 214 993	1 163 032

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	106 119	121 286
Reparationer	33 433	27 181
El	25 467	22 225
Uppvärmning	241 708	269 429
Vatten	30 478	22 961
Sophämtning	30 076	33 418
Försäkringspremier	20 267	14 330
Fastighetsskatt	35 860	35 235
Tomträttsavgäld	65 030	65 000
Övriga fastighetskostnader	7 791	7 131
Kabel TV	6 307	6 165
Revisionsarvoden	13 000	11 250
Förvaltningsarvode	55 323	72 247
Övr externa tjänster	6 877	8 566
Övriga driftskostnader	8 899	11 271
Summa	686 635	727 695

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 276	7 140
Ränteintäkter skattefria	494	-
Summa	1 770	7 140

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	511 787	475 102
Summa	511 787	475 102

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2011	2010
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	1 371 883
	<u>27 840 420</u>	<u>27 840 420</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 056 557	-830 650
-Årets avskrivning enligt plan	-206 376	-225 907
	<u>-1 262 933</u>	<u>-1 056 557</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 577 487	26 783 863
Taxeringsvärde		
Byggnader	10 655 000	10 655 000
Mark	7 676 000	7 676 000
	<u>18 331 000</u>	<u>18 331 000</u>
Bostäder	18 000 000	18 000 000
Lokaler	331 000	331 000
	<u>18 331 000</u>	<u>18 331 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	146 393	146 393
-Nyanskaffningar	27 500	-
	<u>173 893</u>	<u>146 393</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-99 139	-91 142
-Årets avskrivning enligt plan	-11 407	-7 997
	<u>-110 546</u>	<u>-99 139</u>
Redovisat värde vid årets slut	63 347	47 254

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	16 220	16 250
Försäkringspremie	18 208	16 626
FJV	5 146	5 076
ComHem	1 615	1 492
	<u>41 189</u>	<u>39 444</u>

[Handwritten signature]

Not 8 Kassa och bank

	2011	2010
Bank	23 155	209 637
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	123 807	159 110
	146 962	368 747

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	228 501	-1 755 248	-266 529	14 881 384
Disposition enligt stämmobeslut			54 993	-321 522	266 529	
Årets resultat					-287 502	-287 502
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	283 494	-2 076 770	-287 502	
			16 958 154	-2 364 272		14 593 882

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2011-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2010-12-31
Swedbank hypotek	2014-04-25	4,350%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		4,270%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		5,153%		700 000		700 000
Swedbank hypotek		3,460%		4 031 500	45 000	4 076 500
Swedbank hypotek		4,170%		2 809 096	54 544	2 863 640
Swedbank hypotek		5,390%		3 000 000		3 000 000
			-	11 940 596	99 544	12 040 140

[Handwritten signature]

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011	2010
Förutbetalda hyror och avgifter	87 941	81 144
Räntor	84 976	98 651
El	2 317	2 010
Revisionsarvode	11 000	10 000
Fjärrvärme	31 407	38 946
Renhållning	426	426
Panter o överl	-	1 060
Vatten	621	675
Fastighetsskötsel	-	6 125
Övrigt	396	4 459
	219 084	243 496

Underskrifter

Stockholm 2012-05-10

Maria Trimaïlova

Maria Trimaïlova

Gunnel Göransson

Gunnel Göransson

Tommy Westerberg

Tommy Westerberg

*Min revisionsberättelse
har arkiverats 2012-05-10.
Peter Koeling
Auktoriserad revisor*

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2011-01-01 --
-- 2011-12-31.

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 mitt uttalande.

Uttalande

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 2011 och av dess 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens ansamlade förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2011-01-01 -- 2011-12-31.

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.

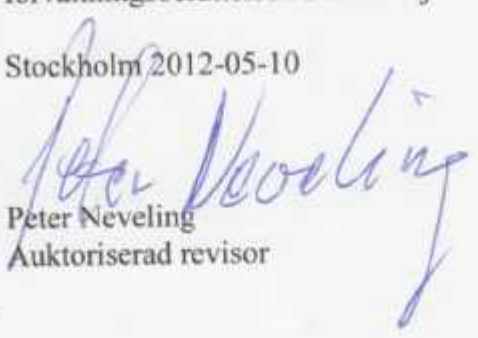
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 2012-05-10


Peter Neveling
Auktoriserad revisor