

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

Org. nr 769610-6603

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över föreningens 9:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Styrelsen har till och med 22 maj utgjorts av**

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

Ola Jäderö	suppleant
Angela Elliot	suppleant

Valberedning

Henrik Mattsson

Styrelsen har från och med 22 maj utgjorts av

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

Ylva Broman	suppleant
Ola Jäderö	suppleant

ValberedningGunnel Göransson
Thea Engström**Revisor har varit**

Peter Neveling ordinarie

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2012-05-22. Vid stämman beslutades att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle vara 4.

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden. Varav ett var årsmötet. Styrelsen har också gett ut 1 st informationsblad till medlemmarna.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:

Lgh nr 1, 6, 12, 14, 16, 18, 22

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 24.

/

2

mt

Verksamheten

Föreningen äger tomträtten 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 Brandkontoret. Som tilläggförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

Under året bytte föreningen fastighetsskötare till Fined Fastighetsskötsel AB. Bytet skedde från och med 1 november 2012.

2 städdagar har anordnats, 15 april och 13 oktober.

Ombyggnad och underhållsplan

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

Årets underhåll

Med anledning av en befarad vattenskada gjordes under året en extra besiktning av taken, men inga fel hittades.

Ekonomi

Avgiften på bostadsrättslägenheterna höjdes med 3 % från och med 1 januari 2012.

Resultat och ställning:

	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	1.246.883	1.214.993	1.163.032
Rörelseresultat tkr	301.754	222.515	201.443
Resultat efter finansiella poster tkr	- 194.358	- 287.502	- 266.529
Balansomslutning tkr	26.646.473	26.829.021	27.239.343

Framtida utveckling

I dagsläget finns inga planer på några större reparationer. Grunden vid tvättstugan och gaveln vid 13 hålls under uppsikt och eventuellt ska ett utlåtande tas in på om skadan i tvättstugan måste åtgärdas.

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	-2.419.265
Årets resultat	-186.332
	-2.605.597

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till fond för yttre underhåll	54.993
Balanserat resultat	-2.660.590
	-2.605.597

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 246 833	1 214 993
		<u>1 246 833</u>	<u>1 214 993</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-707 764	-686 635
Underhåll		-	-88 060
Avskrivningar		-237 315	-217 783
Rörelseresultat		<u>301 754</u>	<u>222 515</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	248	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-496 360	-511 787
Resultat efter finansiella poster		<u>-194 358</u>	<u>-287 502</u>
Resultat före skatt		<u>-194 358</u>	<u>-287 502</u>
Aktuell skatt		8 026	-
Årets resultat		<u>-186 332</u>	<u>-287 502</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 351 579	26 577 487
Maskiner och inventarier	6	51 940	63 347
		<u>26 403 519</u>	<u>26 640 834</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 403 519</u>	<u>26 640 834</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		-	36
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	41 775	41 189
		<u>41 775</u>	<u>41 225</u>
Kassa och bank	8	201 179	146 962
Summa omsättningstillgångar		<u>242 954</u>	<u>188 187</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 646 473</u>	<u>26 829 021</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		338 487	283 494
		<u>17 013 147</u>	<u>16 958 154</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 419 265	-2 076 770
Årets resultat		-186 332	-287 502
		<u>-2 605 597</u>	<u>-2 364 272</u>
Summa eget kapital		<u>14 407 550</u>	<u>14 593 882</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 841 052	11 940 596
		<u>11 841 052</u>	<u>11 940 596</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		77 581	39 105
Skatteskulder		38 091	36 354
Övriga skulder		16 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	266 199	219 084
		<u>397 871</u>	<u>294 543</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 646 473</u>	<u>26 829 021</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
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

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

	2012	2011
Årsavgifter	1 143 432	1 110 096
Hyror	91 408	90 792
Övriga intäkter	11 993	14 105
Summa	1 246 833	1 214 993

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	99 222	106 119
Reparationer	30 896	33 433
El	23 932	25 467
Uppvärmning	256 389	241 708
Vatten	36 222	30 478
Sophämtning	35 220	30 076
Försäkringspremier	21 940	20 267
Fastighetsskatt	37 435	35 860
Tomträttsavgäld	64 970	65 030
Övriga fastighetskostnader	1 600	7 791
Kabel TV	6 460	6 307
Revisionsarvoden	12 250	13 000
Förvaltningsarvode	57 740	55 323
Övr externa tjänster	6 463	6 877
Övriga driftskostnader	17 025	8 899
Summa	707 764	686 635

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	248	1 276
Ränteintäkter skattefria	-	494
Summa	248	1 770

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	496 360	511 787
Summa	496 360	511 787

8

8

MT

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
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	-1 262 933	-1 056 557
-Årets avskrivning enligt plan	-225 908	-206 376
	<u>-1 488 841</u>	<u>-1 262 933</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 351 579	26 577 487
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	173 893	146 393
-Nyanskaffningar	-	27 500
	<u>173 893</u>	<u>173 893</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 546	-99 139
-Årets avskrivning enligt plan	-11 407	-11 407
	<u>-121 953</u>	<u>-110 546</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 940	63 347

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	16 250	16 220
Försäkringspremie	18 659	18 208
FJV	5 245	5 146
ComHem	1 621	1 615
	<u>41 775</u>	<u>41 189</u>

9

l

mt

Not 8 Kassa och bank

	2012	2011
Bank	1 005	23 155
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	200 174	123 807
	201 179	146 962

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	283 494	-2 076 770	-287 502	14 593 882
Disposition enligt stämmobeslut			54 993	-342 495	287 502	
Årets resultat					-186 332	-186 332
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	338 487	-2 419 265	-186 332	
			17 013 147	-2 605 597		14 407 550

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Swedbank hypotek	2014-04-25	4,350%		700 000		700 000
Swedbank hypotek	2014-06-25	4,270%		700 000		700 000
Swedbank hypotek	2017-04-25	3,530%		700 000		700 000
Swedbank hypotek	2013-12-20	2,544%		3 986 500	45 000	4 031 500
Swedbank hypotek		4,170%		2 754 552	54 544	2 809 096
Swedbank hypotek		5,390%		3 000 000		3 000 000
			-	11 841 052	99 544	11 940 596

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Förutbetalda hyror och avgifter	106 103	87 941
Räntor	82 198	84 976
El	1 660	2 317
Revisionsarvode	11 000	11 000
Fjärrvärme	44 238	31 407
Renhållning	275	426
Panterns övertag	7 480	-
Vatten	1 541	621
Fastighetsskötsel	11 312	
Övrigt	392	396
	266 199	219 084

Förutbetalda hyror och avgifter	106 103	87 941
Underskrifter	82 198	84 976
El	1 660	2 317
Revisionsarvode	11 000	11 000
Fjärrvärme	44 238	31 407
Renhållning	275	426
Panterns övertag	7 480	-
Vatten	1 541	621
Fastighetsskötsel	11 312	
Övrigt	392	396
	266 199	219 084

Förutbetalda hyror och avgifter	106 103	87 941
Underskrifter	82 198	84 976
El	1 660	2 317
Revisionsarvode	11 000	11 000
Fjärrvärme	44 238	31 407
Renhållning	275	426
Panterns övertag	7 480	-
Vatten	1 541	621
Fastighetsskötsel	11 312	
Övrigt	392	396
	266 199	219 084

Förutbetalda hyror och avgifter	106 103	87 941
Underskrifter	82 198	84 976
El	1 660	2 317
Revisionsarvode	11 000	11 000
Fjärrvärme	44 238	31 407
Renhållning	275	426
Panterns övertag	7 480	-
Vatten	1 541	621
Fastighetsskötsel	11 312	
Övrigt	392	396
	266 199	219 084

Min revisionsberättelse har avgivits 2013-05-15.

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 2012-01-01 -- 2012-12-31.

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 2012 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 2012-01-01 -- 2012-12-31.

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.

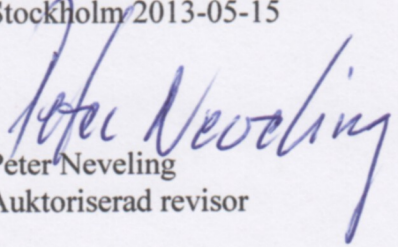
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2013-05-15



Peter Neveling
Auktoriserad revisor