

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31

Brf Vidöstern

Org.nr 769610-8603

ÅRSREDOVISNING 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge redovisning över föreningens 5:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Jens Wedin	ledamot	ordförande
Hans Finné	ledamot	sekreterare
Tommy Westerberg	ledamot	kassör

Gunnel Göransson	suppleant
Susanne Hallman	suppleant

Revisor har varit:

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

Valberedning:

Henrik Mattsson	sammankallande
Birgitta Adolfsson	ledamot

Ordinarie föreningsstämma har avhållits 2007-05-15

Styrelsen har haft 5 protokollförda sammanträden. Varav ett var årsmötet. Styrelsen har också glivit ut 1 st informationsblad till medlemmarna.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:
Lgh nr 2.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 23

Verksamheten:

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

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt, 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna:

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Brandbolaget. Som tilläggsförsäkring finns en s.k. Styrelseansvarsförsäkring.

2 städdagar har annordnats. 12 april och 11 oktober.

Ombyggnad och underhållsplan:

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

Årets underhåll:

Inga större underhåll har gjorts, bara löpande.

Ekonomi:

En avgiftshöjning genomfördes per den 1/4 2008.

Resultat och ställning:

	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	1 116 601	970 023	848 071
Rörelseresultat tkr	246 119	-49 228	-73 441
Resultat efter finansiella poster tkr	-334 643	-278 945	-244 793
Balansomslutning tkr	26 169 604	19 610 178	20 009 796
Årsavgifter kr/kvm			

Framtida utveckling:

Byte av fönster är nog ofrånkomligt, men i dagsläget betingar det en investering på ca 1,8 miljoner kronor.

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

En investering i nya tvättmaskiner är planerad till våren 2009.

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	-1 084 093
Årets resultat	-337 101
	-1 421 194

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	43 767
Balanseras i ny räkning	-1 464 961
	-1 421 194



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2008-01-01- 2008-12-31	2007-01-01- 2007-12-31
Nettoomsättning	1	1 116 601	970 023
		<u>1 116 601</u>	<u>970 023</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-681 985	-830 754
Avskrivningar		-188 497	-188 497
Rörelseresultat		<u>246 119</u>	<u>-49 228</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9 133	18 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-589 895	-248 547
Resultat efter finansiella poster		<u>-334 643</u>	<u>-278 945</u>
Resultat före skatt		<u>-334 643</u>	<u>-278 945</u>
Aktuell skatt		-2 458	-5 220
Årets resultat		<u>-337 101</u>	<u>-284 165</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 808 920	24 748 377
Maskiner och inventarier	6	19 555	37 020
		<u>25 828 475</u>	<u>24 785 397</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 828 475</u>	<u>24 785 397</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 482	37 921
		<u>37 488</u>	<u>37 921</u>
Kassa och bank	8	381 207	517 552
Summa omsättningstillgångar		<u>418 695</u>	<u>555 473</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>26 247 170</u>	<u>25 340 870</u>

11/20

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		15 332 105	15 332 105
Upplåtelseavgifter		224 555	224 555
Fond för yttre underhåll		140 967	97 200
		<u>15 697 627</u>	<u>15 653 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 084 093	-756 160
Årets resultat		-337 101	-284 165
		<u>-1 421 194</u>	<u>-1 040 325</u>
Summa eget kapital		<u>14 276 433</u>	<u>14 613 535</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder byggnadskreditiv		-	5 730 691
Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 677 978	4 739 000
		<u>11 677 978</u>	<u>10 469 691</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		71 155	112 850
Skatteskulder		35 306	51 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	186 298	93 526
		<u>292 759</u>	<u>257 644</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 247 170</u>	<u>25 340 870</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda säkerheter		11 739 000	11 239 000
Summa		<u>11 739 000</u>	<u>11 239 000</u>

Ansvarsförbindelser

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

Handwritten signature

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 28 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2008	2007
Årsavgifter	971 610	844 893
Hyror	140 502	118 895
Övriga intäkter	4 489	6 235
Summa	1 116 601	970 023

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	88 422	63 435
Reparationer	36 766	93 662
Planerat underhåll	8 844	
El	38 667	23 420
Uppvärmning	230 688	236 706
Vatten	34 493	36 810
Sophämtning	30 214	21 991
Försäkringspremier	15 820	14 950
Fastighetsskatt	31 890	45 090
Tomträttsavgäld	65 000	65 000
Övriga fastighetskostnader	4 417	14 918
Kabel TV	5 736	4 191
Revisionsarvoden	11 750	9 500
Förvaltningsarvode	58 247	51 748
Övr externa tjänster	7 336	146 812
Övriga driftskostnader	13 695	2 521
Summa	681 985	830 754

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	9 133	18 830
Summa	9 133	18 830

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	589 895	246 843
Övriga finansiella kostnader	-	1 704
Summa	589 895	248 547

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Pågående om- o tillbyggnad	7 645 164	6 413 589
-Anslutningavgifter	78 125	78 125
	<u>26 468 537</u>	<u>25 236 962</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-488 585	-317 553
Årets avskrivning enligt plan	-171 032	-171 032
	<u>-659 617</u>	<u>-488 585</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 808 920	24 748 377
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
	<u>87 325</u>	<u>87 325</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Inventarier	-	-
Vid årets början	-50 305	-32 840
Årets avskrivning enligt plan	-17 465	-17 465
	<u>-67 770</u>	<u>-50 305</u>
Redovisat värde vid årets slut	19 555	37 020

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tomträttsavgäld	16 250	16 250
Avtal om förhandlingsservice	-	1 188
Försäkringspremie	14 842	12 852
FJV	4 898	4 718
ComHem	1 492	1 434
Övrigt	-	1 479
	<u>37 482</u>	<u>37 921</u>

Not 8 Kassa och bank

	2008	2007
Bank	55 070	314 258
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	326 137	203 294
	<u>381 207</u>	<u>517 552</u>

Handwritten signature/initials

Not 9 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	15 332 105	224 555	97 200	-756 160	-284 165	14 613 534
Disposition enligt stämmobeslut			43 767	-327 933	284 165	
Årets resultat	-	-			-337 101	-337 101
Belopp vid årets utgång	15 332 105	224 555	140 967	-1 084 093	-337 101	
			15 697 627	-1 421 194		14 276 433

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2008-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2007-12-31
Swedbank hypotek				-	2 639 000	2 639 000
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		4,300%		3 605 250	45 000	
Swedbank hypotek		5,220%		2 972 728	54 544	
Swedbank hypotek		5,390%		3 000 000		
			-	11 677 978	2 738 544	4 739 000

Handwritten initials: N and DN

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008	2007
Förutbetalda hyror och avgifter	77 566	42 351
Räntor	92 485	29 727
Fastighetsägarna	1 845	4 030
El	3 991	-
Revisionsarvode	10 000	8 000
Grontmij	-	8 688
Renhållning	411	-
Övrigt	-	730
	186 298	93 526

Underskrifter

Stockholm 2009-05-11

Jens Wedin



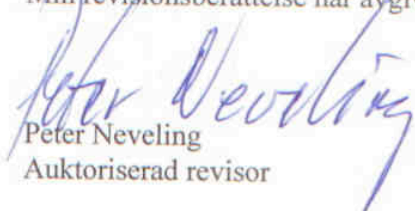
Hans Finné



Tommy Westerberg



Min revisionsberättelse har avgivits 2009-05-11.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor