

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Videgården 1

Org.nr 769621-2658



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Tåppgränd 101, 121 33 ENSKEDEDALEN

Mail: videgarden1@gmail.com

www.videgarden1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2011-03-24 fastigheten Stockholm Dalen 8 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 4-5 våningar med källare, 1 huskropp med 2-3 våningar samt 1 1-våningsbyggnad med tvättstuga och föreningslokal, på adress Tappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 9 291 kvm, varav 9 217 kvm utgör lägenhetsyta och 75 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 80 upplåtna med bostadsrätt och 28 med hyresrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.



Fastighetens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Energianalys/kartläggning	2012
Reparationer av tak, hängrännor på enstaka punkter/platser	2012
Spolning av de nedre avloppsstammarna har genomförts	2012

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
Ihop koppling av DUC och ventilationsstyrning	2013
Kontroll och analys av cirkulationspumpar uc, vent, ventåtervinning-vvx, rad, vvc och vv	2013
Underhållsplan skall tas fram i samarbete med konsult	2013
Vi fortsätter undersöka vilken typ av belysning vi skall ha i entréer, trapphus och källargångar	2013

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

sk
4
A Bn
je

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-25.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Bostadsrätterna f.d. SBC – Sveriges Bostadsrätts Centrum AB.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 110 medlemmar. Under året har 15 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2012-04-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nisse Arvidsson	ledamot/Ordf
Andres Fellenius	ledamot/vice ordf
Lars Jonsson	ledamot/Sekr.
Jenny Olsson	ledamot
Bosse Nilsson	ledamot
Johan Efrik	ledamot
Renee Kuhn	suppleant
Peter Lindgren	suppleant
Petri Lethonen	suppleant

Avgått:
Kerstin Ruiz
Carola Karlsson

Revisor

Susanne Korall, BoRevision Sverige AB, ordinarie.

Valberedning

Linda Bengtsson
Pia Malmcrona
Tove Sahlin

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheten och haft 12 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

- Årsstämma hölls 19/4
- Avtal med KEAB ang. städning av portar och tvättstuga har tecknats
- 2 vattensador har hanterats i samarbete med Trygg-Hansa
- Grovsophämtning har beställts av Aktiv Transport vid 6 tillfällen
- Rensning av cykelförråd har genomförts
- Sandlådan har flyttats
- Ny gummimatta framför rutschkanan
- Fallskydd monterade i dagvattenbrunnarna
- Brunnarna rensade
- Stuprör och hängrännor rensade och spolade
- Bärväxter och buskar planterade
- Stolpar uppsatta för att hindra biltrafik på gården
- Bom uppsatt vid vändplan i samarbete med Grangården
- Renovering och försäljning av lägenhet
- Förarbete förfrågningsunderlag styr och reglerupphandling
- Golvpolish träfflokalen
- Påbörjad kartläggning av yttre avloppssystem

sk



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Linda Bengtsson'.

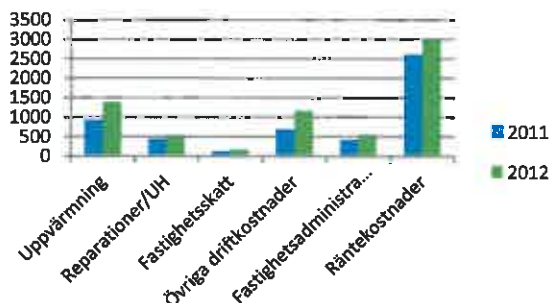
Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är -1 548 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2011 på -1 065 tkr. Detta är dock inte riktigt jämförbart eftersom föreningen tillträdde fastigheten i slutet av mars 2011 och de innebär att det inte var ett helt års verksamhet under 2011. Fjärrvärme kostnaden har ökat med 438 tkr men då hade föreningen ingen kostnad för fjärrvärme under perioden jan-mars 2011 som är lite dyrare vintermånader. Det är först nästa år när föreningen har haft två hela år som det går att göra lite bättre jämförelse och dra några slutsatser.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är ändå förhållandevis stabil. De flesta kostnader har ökat jämfört med tidigare år och det har sin naturliga förklaring.

Kostnadsutveckling



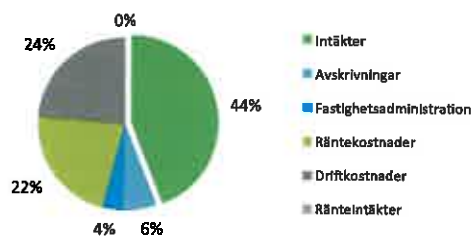
I resultatet ingår avskrivningar med 824 tkr och exkluderar man dem blir resultatet - 724 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsunderskott på 724 tkr om man tittar på den löpande verksamheten. För att titta till hela föreningens kassaflöde måste man även ta hänsyn till gjorda investeringar och förändringar i finansieringsverksamheten och då visar föreningen ett positivt kassaflöde för året med 1 494 tkr. Anledningen till att föreninge gör ett positivt kassaflöde är att föreningen har sålt en lägenhet under året. Försäljningen av lägenheten har också inneburit kostnader på 123 tkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Årsavgifterna höjdes med 7 % 1 januari 2012. I samband med budgetarbetet inför år 2013 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2013.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2012 varit på 2 974 tkr.

Resultatfördelning



Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	486	520
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 245	10 126
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 455	12 450
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,72	4,19
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,0	45,2

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 339 635
Årets förlust	-1 548 438
	<hr/>
	-2 888 073
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	366 000
I ny räkning överföres	-3 254 073
	<hr/>
	-2 888 073

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. sk

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

NA
B
J
E

RESULTATRÄKNING

		2012-01-01	2011-01-01
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 941 353	4 530 030
Övriga rörelseintäkter		0	58 602
		<u>5 941 353</u>	<u>4 588 632</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 945 142	-1 915 931
Fastighetsförsäkring		-75 612	-53 821
Fastighetsavgift		-147 420	-108 196
Fastighetsadministration	3	-537 511	-395 016
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 100	-638 960
		<u>-4 529 785</u>	<u>-3 111 924</u>
Rörelseresultat		1 411 568	1 476 708
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 445	58 117
Räntekostnader		-2 978 451	-2 599 960
		<u>-2 960 006</u>	<u>-2 541 843</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 548 438	-1 065 135
Årets resultat		-1 548 438	-1 065 135

sk

#MEB
20
JE

BALANSRÄKNING

	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Insatser	87 297 152	86 312 760
Upplåtelseavgifter	3 146 437	1 930 829
Yttrefond	274 500	0
	<u>90 718 089</u>	<u>88 243 589</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 339 635	0
Årets resultat	-1 548 438	-1 065 135
	<u>-2 888 073</u>	<u>-1 065 135</u>
Summa eget kapital	<u>87 830 016</u>	<u>87 178 454</u>
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	71 000 000	71 000 000
Summa långfristiga skulder	<u>71 000 000</u>	<u>71 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	235 768	260 604
Aktuell skatteskuld	13 400	0
Övriga skulder	62 506	65 467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	802 306	726 417
Summa kortfristiga skulder	<u>1 113 980</u>	<u>1 052 488</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	159 943 996	159 230 942

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	88 000 000	88 000 000
	<u>88 000 000</u>	<u>88 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

sh/ok
Bn
A
JE

KASSAFLÖDESANALYS

	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 411 568	1 476 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	824 100	638 960
Erhållen ränta mm	18 445	58 117
Erlagd ränta	-2 978 451	-2 599 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-724 338	-426 175
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-38 163	-7 824
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 378	-77 156
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-24 836	260 604
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	86 328	791 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-706 387	541 333
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-158 480 785
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-158 480 785
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	984 392	86 312 760
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 215 608	1 930 829
Upptagna långfristiga lån	0	71 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 200 000	159 243 589
Förändring av likvida medel	1 493 613	1 304 137
Likvida medel vid årets början	1 304 137	0
Likvida medel vid årets slut	2 797 750	1 304 137

sk

A
B
C
D
E

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad 125 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 365 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode inkl sociala avgifter är utbetalt med 108 005 kronor.

sl
A
B
C
D
E

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostäder	3 611 392	2 404 927
	Hyresintäkter bostäder	2 271 487	2 075 131
	Bredbandsavgift	15 778	13 754
	Övriga ersättningar från hyresgäster	28 741	24 833
	Övriga intäkter	13 955	11 385
		<u>5 941 353</u>	<u>4 530 030</u>

Not 2	Driftkostnader	2012	2011
	Fastighetskötsel, samt yttre skötsel	308 797	300 725
	Städ och entrémattor	144 557	102 597
	Snöröjning och sandning	93 012	15 064
	Teknisk förvaltning	0	6 500
	Rep och underhåll, förbruknings matrl och inve	524 691	433 813
	Fastighetsel	319 070	283 029
	Fjärrvärme	1 049 814	611 474
	Vatten och avlopp	171 910	130 983
	Sophämtning *	262 923	10 725
	Kabel-TV och bredband	70 368	21 021
		<u>2 945 142</u>	<u>1 915 931</u>

* Av detta avser 140 913 kr sophämningskostnad för år 2011.

Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Ekonomisk förvaltning	155 490	116 976
	Revisionsarvode	22 250	22 500
	Konsultarvoden	85 576	4 171
	Styrelse och medlemskostnader	9 738	19 265
	It-tjänster	7 031	54 264
	Inkassokostnader	20 373	7 730
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	108 005	158 001
	Övriga administrationskostnader	6 398	12 109
	Övriga försäljningskostnader	122 650	0
		<u>537 511</u>	<u>395 016</u>

Handwritten signature and date in blue ink, including the year 2012.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 480 785	0
Inköp	0	158 480 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 480 785	158 480 785
Ingående avskrivningar	-638 960	0
Årets avskrivningar	-824 100	-638 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 463 060	-638 960
Utgående redovisat värde	157 017 725	157 841 825
Redovisat värde byggnader	101 549 450	102 373 550
Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
	157 017 725	157 841 825

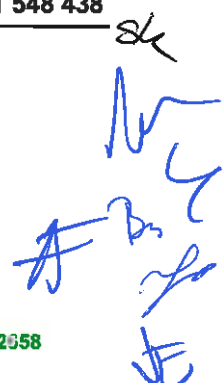
Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet	122 000 000	122 000 000
varav byggnader:	79 000 000	79 000 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsförsäkring	12 379	11 411
Ekonomisk förvaltning	37 795	33 468
It-tjänster	7 002	10 614
Övriga förutbetalda kostnader	25 357	21 663
	82 533	77 156

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	86 312 760	1 930 829	0	0	-1 065 135
Ökning av insatskapital	984 392	1 215 608			
Resultatdisp. enl. beslut av f.g års föreningsstämma:				-1 065 135	1 065 135
Avsättn. till yttre fond			274 500	-274 500	
Årets förlust					-1 548 438
Belopp vid årets utgång	87 297 152	3 146 437	274 500	-1 339 635	-1 548 438

SK


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
	Lån Stadshypotek	27 000 000	0
	Lån SBAB	44 000 000	71 000 000
		<u>71 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2013	Lånebelopp 2012-12-31
SBAB	2013-02-12	4,28	0	22 000 000
SBAB	2015-02-12	4,87	0	22 000 000
Stadshypotek	2014-03-01	3,35	0	27 000 000
Summa långfristiga skulder			0	71 000 000

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	216 995	265 194
	Upplupna räntor	167 750	264 860
	Upplupen fjärrvärme	175 861	119 547
	Upplupen el	28 901	35 117
	Övriga upplupna kostnader	212 799	41 699
		<u>802 306</u>	<u>726 417</u>

Enskededalen 2013-03-31



Nisse Arvidsson



Anders Fellenius



Lars Jonsson



Bosse Nilsson

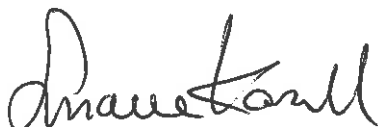


Jenny Olsson



Johan Efrik

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2013.



Susanne Korall

Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Videgården 1, organisationsnummer 769621-2658

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för brf Videgården 1 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för brf Videgården 1 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

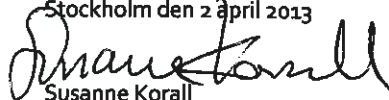
Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Stockholm den 2 april 2013



Susanne Korall

BoRevision AB