

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

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 Tjappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Lägenheter och lokaler

Den totala ytan uppgår till 9 292 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 81 upplåtna med bostadsrätt och 27 med hyresrätt.

Försäkring

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



Fastighetens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Nytt styr- och reglersystem	2013
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
LED belysning till trappuppgångarna	2014
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2014
Färdigställa underhållsplanen med väl genomförda offerter/analyser	2014

Fastighetsförvaltning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials '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 7 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2013-04-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nisse Arvidsson	ledamot/Ordf
Lars Jonsson	ledamot/vice ordf
Jenny Olsson	ledamot
Bosse Nilsson	ledamot
Johan Efrik	ledamot
Louis Moradi	ledamot
Renee Kuhn	suppleant
Peter Lindgren	suppleant
Peyman Ghafourin	suppleant

Avgått:
Andres Fellenius

Revisor

Susanne Korall, BoRevision Sverige AB, ordinarie. Jörgen Götehed BoRevision, suppleant.

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 22/4 2013 och avslutades med smörgåstårter
- KEAB tog över städning av portar och tvättstuga
- 1 vattenskada har hanterats i samarbete med Trygg-Hansa
- Grovsophämtning har beställts av Aktiv Transport löpande under året
- Inköp av nytt kylskåp till träfflokalen
- Hantering av skador i träfflokalen och planering för renovering under januari 2014
- Byte av anslagstavlor i valven
- Nya skyltar till gården
- Sandlådan har fått ett lock
- Bom med lås
- Sommaravtal med SVEAB uppsagt, nya offerter har tagits in
- Offertförfrågningar och ansökan om bygglov för inglasning av balkonger
- Renovering och försäljning av en lägenhet har skett
- Kassaöverskott har placerats på räntebärande sparkonton tills lånen ska omsättas 2014
- Nytt styr-och reglersystem har installerats av Aircano
- Föreningen har mottagit ett energistöd från energimyndigheten för energianalysen 2013
- Avtal med Aircano gällande OVK
- 2 st LED belysning har testats i port 113, typ och leverantör bestämd



Handwritten signatures in blue ink, including what appears to be 'LM', 'JG', and 'SE'.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -625 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på -1 548 tkr. Årets resultat är en förbättring med 923 tkr jämfört med 2012. Förändringen mellan åren beror på flera olika anledningar främst minskade räntekostnader samt minskade driftkostnader.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader ligger på en jämn nivå över åren.



I resultatet ingår avskrivningar med 833 tkr och exkluderar man dem blir resultatet + 208 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 likviditetsöverskott på 208 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 1 607 tkr. Anledningen till att föreningen gör ett positivt kassaflöde är att föreningen har sålt en lägenhet under året. Försäljningen av lägenheten har också inneburit kostnader på 66 tkr.

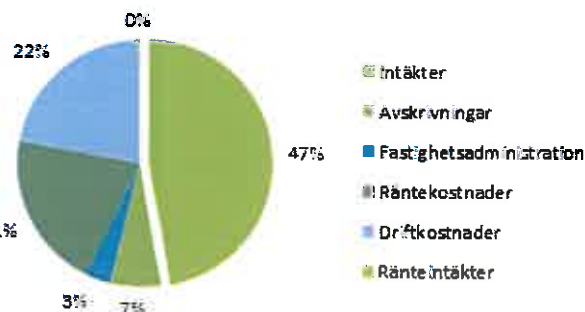
En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Årsavgifterna höjdes med 7 % 1 januari 2012 och med 2 % 1 januari 2013. I samband med budgetarbetet inför år 2014 beslutade

föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2014.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013 varit på 2 633 tkr vilket är en minskning med 342 tkr jämfört med året innan. Det har ett samband med den lägre räntenivå som har belastat föreningen.

Resultatfördelning



Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	486	520	531
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	10 245	10 126	10 032
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 455	12 450	12 453
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,72	4,19	3,71
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,0	45,2	45,5

*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	-3 254 073
Årets förlust	-625 014
	<hr/>
	-3 879 087
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	358 185
I ny räkning överföres	-4 237 272
	<hr/>
	-3 879 087

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

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 driftkostnader 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 hyresborfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftkostnader 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. X

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 tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

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 finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

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).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 002 472	5 941 353
Övriga rörelseintäkter		30 000	0
		<u>6 032 472</u>	<u>5 941 353</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 565 507	-2 945 142
Fastighetsförsäkring		-80 281	-75 612
Fastighetsavgift		-134 630	-147 420
Fastighetsadministration	3	-441 894	-537 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-832 596	-824 100
		<u>-4 054 908</u>	<u>-4 529 785</u>
Rörelseresultat		1 977 564	1 411 568
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30 223	18 445
Räntekostnader		-2 632 801	-2 978 451
		<u>-2 602 578</u>	<u>-2 960 006</u>
Resultat efter finansiella poster		-625 014	-1 548 438
Årets resultat		-625 014	-1 548 438



BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	156 193 625	157 017 725
Installationer	5	<u>288 879</u>	<u>0</u>
		156 482 504	157 017 725
Summa anläggningstillgångar		156 482 504	157 017 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		45 524	45 987
Aktuell skattefordran		509	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>69 640</u>	<u>82 533</u>
		115 673	128 521
Kassa och bank		4 405 054	2 797 750
Summa omsättningstillgångar		4 520 727	2 926 271
SUMMA TILLGÅNGAR		161 003 231	159 943 996

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	7	
Bundet eget kapital		
Insatser	88 132 700	87 297 152
Upplåtelseavgifter	4 130 889	3 146 437
Yttrefond	640 500	274 500
	<u>92 904 089</u>	<u>90 718 089</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-3 254 073	-1 339 635
Årets resultat	-625 014	-1 548 438
	<u>-3 879 087</u>	<u>-2 888 073</u>
Summa eget kapital	<u>89 025 002</u>	<u>87 830 016</u>
Långfristiga skulder	8	
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	203 393	235 768
Aktuell skatteskuld	0	13 400
Övriga skulder	59 223	62 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	715 613	802 306
Summa kortfristiga skulder	<u>978 229</u>	<u>1 113 980</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	161 003 231	159 943 996

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	<u>88 000 000</u>	<u>88 000 000</u>
	88 000 000	88 000 000

Ansvarsförbindelser

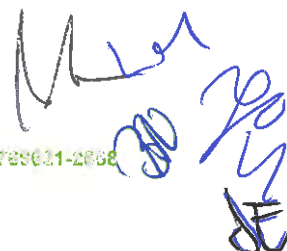
Inga

Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 977 564	1 411 568
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	832 596	824 100
Erhållen ränta mm	30 223	18 445
Erlagd ränta	-2 632 801	-2 978 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	207 582	-724 338
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	463	-38 163
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	12 893	-5 378
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-32 375	-24 836
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-103 884	86 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 679	-706 387
Investeringsverksamheten		
Förvärv av installationer	-297 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297 375	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	835 548	984 392
Inbetalda upplåtelseavgifter	984 452	1 215 608
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 820 000	2 200 000
Förändring av likvida medel	1 607 304	1 493 613
Likvida medel vid årets början	2 797 750	1 304 137
Likvida medel vid årets slut	4 405 054	2 797 750



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
Installationer	10 år

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 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. Lansspråktagande 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 139 038 kronor. 



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgifter bostäder	3 745 107	3 611 392
Hyresintäkter bostäder	2 200 499	2 271 487
Bredbandsavgift	11 840	15 778
Övriga ersättningar från hyresgäster	26 620	28 741
Övriga intäkter	18 406	13 955
	<u>6 002 472</u>	<u>5 941 353</u>

Not 2 Driftkostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	300 008	308 797
Städ och entrémattor	78 565	144 557
Snöröjning och sandning	53 407	93 012
Rep och underhåll, förbruknings matrl och inve	423 883	524 691
Fastighetsel	295 019	319 070
Fjärrvärme	1 048 657	1 049 814
Vatten och avlopp	172 896	171 910
Sophämtning *	122 593	262 923
Kabel-TV och bredband	70 479	70 368
	<u>2 565 507</u>	<u>2 945 142</u>

* 2012, Av detta avser 140 913 kr sophämningskostnad för år 2011.

Not 3 Fastighetsadministration	2013	2012
Ekonomisk förvaltning	154 780	155 490
Revisionsarvode	23 625	22 250
Konsultarvoden	9 492	85 576
Styrelse och medlemskostnader	10 586	9 738
It-tjänster	7 136	7 031
Inkassokostnader	17 573	20 373
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	139 038	108 005
Övriga administrationskostnader	13 514	6 398
Övriga försäljningskostnader	66 150	122 650
	<u>441 894</u>	<u>537 511</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	158 480 785	158 480 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 480 785	158 480 785
Ingående avskrivningar	-1 463 060	-638 960
Årets avskrivningar	-824 100	-824 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 287 160	-1 463 060
Utgående redovisat värde	156 193 625	157 017 725
Redovisat värde byggnader	100 725 350	101 549 450
Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
	156 193 625	157 017 725

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet varav byggnader:	119 395 000	122 000 000
	69 287 000	79 000 000

Not 5 Installationer	2013-12-31	2012-12-31
Inköp	297 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 375	0
Årets avskrivningar	-8 496	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 496	0
Utgående redovisat värde	288 879	0

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsförsäkring	13 092	12 379
Ekonomisk förvaltning	38 929	37 795
It-tjänster	10 614	7 002
Övriga förutbetalda kostnader	7 005	25 357
	69 640	82 533

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 297 152	3 146 437	274 500	-1 339 635	-1 548 438
Ökning av insatskapital	835 548	984 452			
Resultatdisp. enl. beslut av f.g års föreningsstämma:				-1 548 438	1 548 438
Avsättn. till yttre fond			366 000	-366 000	
Årets förlust					-625 014
Belopp vid årets utgång	88 132 700	4 130 889	640 500	-3 254 073	-625 014

[Handwritten signature and initials]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Lån Stadshypotek	49 000 000	27 000 000
Lån SBAB	22 000 000	44 000 000
	<u>71 000 000</u>	<u>71 000 000</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	3-mån	2,80		22 000 000
Stadshypotek	2014-03-01	3,35		27 000 000
SBAB	2015-02-12	4,87		22 000 000
Summa långfristiga skulder			0	71 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	226 091	216 995
Upplupna räntor	191 950	167 750
Upplupen fjärrvärme	140 235	175 861
Upplupen el	26 891	28 901
Övriga upplupna kostnader	130 446	212 799
	<u>715 613</u>	<u>802 306</u>

Enskededalen 2014-04-24

Nisse Arvidsson

Louis Moradi

Lars Jonsson

Bosse Nilsson

Jenny Olsson

Johan Efrik

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 april 2014.

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Jörgen Götehed

Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Videgården 1, org.nr. 769621-2658

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Videgården 1 för år 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Videgården 1 för år 2013.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 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 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 särskilt betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens resultat förbättrats 2013, men att det ändå redovisas en förlust. Redovisat resultat skapar därmed inte överskott motsvarande den avsättning som enligt stadgarna ska göras för fastighetsunderhåll. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen mer ingående för utfallet och avgiftsutvecklingen.

Stockholm den 2 maj 2014

Jörgen Götehed
BoRevision