



Årsredovisning 2012

Årsredovisning för

Brf Östberget Utsikten

769620-0638

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

BB
m

BB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östberget Utsikten, 769620-0638 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

Ekonomisk översikt

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Östberget Utsikten, Uddevalla kommun bildades 2009-02-12 och registrerades hos Bolagsverket 2009-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-16. Nuvarande stadgar registrerades 2010-12-16.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga föreningens lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid året utgång 43 (fg år 43) medlemmar fördelade på 27 lägenheter. Under året har det skett en (tre) överlåtelse av bostadsrätter.

Fastigheten.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåt 7	2010-02-02	Uddevalla

Boarea är 2 207 kvm. Tomtareal är 980 kvm.

Fastigheten färdigställdes under 2011 och består av ett flerbostadshus med sju våningar. Byggnadens uppvärmning sker med fjärrvärme. Tappvatten värms även det av fjärrvärme.

Garantibesiktning skall genomföras sommaren 2013.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 63 214 000 kronor. Investeringen finansierades med medlemsinsatser med 43 920 000 kronor och med lån i Stadshypotek med 19 294 000 kronor.

Fastigheten kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. De kommer omfatta i huvudsak gator, gemensamma grönområden, gatubelysning, ledningar i mark och parkeringsplatser. En samfällighetsförening kommer att bildas för administration och skötsel därav.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom via Riksbyggen i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg från och med 2013. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

Lägenheter

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt. Inflyttning skedde den 1 juni 2011.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna enligt nedan

Antal	Lägenhetstyp
1 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
27 st	

Ett soprum/cykelrum finns på gården samt en förrådsbyggnad.
20 av lägenheterna har förråd i lägenheten och 18 av lägenheterna har även ett utvändigt förråd.

Föreningen har tillgång till 27 parkeringsplatser med el.

Handwritten signatures and initials.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har skötts av Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel har skötts av Riksbyggen AB

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

Ekonomisk översikt	2012-12-31	2011-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	650,0	650,0
El, kr/kvm	29,5	*
Värme, kr/kvm	69,7	*
Vatten, kr/kvm	28,8	*
Räntekostnader, kr/kvm	294,4	281,4
Fastighetslån, kr/kvm	8 744,9	8 744,9
Saldo fond för yttre underhåll	38 500	-

* Kostnadsutfallet 2011 avser endast del av år vilket ger missvisande värden.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 juni 2012 .

På stämman omvaldes alla styrelseledamöter som valdes vid stämman den 20 november 2011 och tog över efter bildarstyrelsen.

Styrelse

Jan Edvardsson	Ordförande
Martin Broberg	Kassör
Ingalill Wilske	Sekreterare
Patrick Gottlieb	Ledamot
Hans Ryberg	Ledamot

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen två i förening.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Monika Frederiksen och Lena Rehnberg Brandt.

Revisorer

Marcus Noreby, BoRevision i Sverige AB

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	73 239
årets resultat	251 393
Totalt	324 632
disponeras för	
yttre underhållsfond	66 000
balanseras i ny räkning	258 632
Summa	324 632

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	1 523 519	498 233
Övriga rörelseintäkter	2	63	37 060
		1 523 582	535 293
Rörelsens kostnader	3,4		
Driftkostnader		-539 434	-169 271
Övriga externa kostnader		-	-1
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-86 697	-47 250
Rörelseresultat		897 451	318 771
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 629	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 687	-207 032
Resultat efter finansiella poster		251 393	111 739
Resultat före skatt		251 393	111 739
Årets resultat		251 393	111 739

Resultaträkningen 2011 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkning med entreprenören, dvs fr.o.m. den 1 september 2011 t.o.m. den 31 december 2011.

Resultaträkningen 2011 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 juni - 31 augusti 2011, med 37 052 kronor.

Handwritten signatures and initials.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6,7	63 080 053	63 166 750
		63 080 053	63 166 750

Summa anläggningstillgångar

		63 080 053	63 166 750
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 330	271 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	53 695	49 547
		101 025	321 206

Kassa och bank

		772 924	513 300
--	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

		873 949	834 506
--	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		63 954 002	64 001 256
--	--	-------------------	-------------------

BS
m
JC

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 920 000	43 920 000
Fond för yttre underhåll		38 500	-
		43 958 500	43 920 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		73 239	-
Årets resultat		251 393	111 739
		324 632	111 739
Summa eget kapital		44 283 132	44 031 739
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån		19 300 000	19 300 000
		19 300 000	19 300 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	4 389
Leverantörsskulder		185 797	200 998
Skatteskulder		-	65 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	185 073	398 230
		370 870	669 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 954 002	64 001 256

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
Pantbrev	19 300 000	19 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

RB JK
m

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Intäkter och kostnader är periodiserade enligt god redovisningssed.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Byggnader skrivs av enligt en sextioårig progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Årets avskrivningar uppgår till 86 697 kronor. Planerad avskrivning för byggnaden för 2012 uppgår till 92 255 kronor.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2012 till 2016 och de därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50 %.

Å TE
m

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	1 434 719	478 240
Hyror	88 800	20 000
Nettoomsättning	1 523 519	498 240

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Ersättning från entreprenören för avskrivning och avsättning till yttre underhållsfond 1.6.11- 31.8.11	-	37 052
Övrigt	63	-
Summa	63	37 052

Not 3 Driftskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Personalkostnader	425	-
Fastighetsskötsel och lokalvård	48 609	20 637
Snöröjning	1 899	-
Reparationer	39 639	-
El	65 148	36 312
Uppvärmning	153 855	49 793
Vatten	63 653	15 663
Sophämtning	24 551	2 675
Fastighetsförsäkring	12 690	4 093
KabelTV, Bredband	9 132	3 380
Förvaltningskostnader	67 220	18 219
Övriga utgifter köpta tjänster	52 613	18 499
	539 434	169 271

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Inget styrelsearvode har utgått.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader och mark	86 697	47 250
Summa	86 697	47 250

AB
FN
JC

Not 6 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	63 214 000	8 026 375
-Omklassificeringar	-	55 187 625
	63 214 000	63 214 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-47 250	-
- årets avskrivning	-86 697	-47 250
	-133 947	-47 250
Redovisat värde vid årets slut	63 080 053	63 166 750
varav mark	7 639 000	7 639 000
Taxeringsvärde byggnader, bostäder:	20 800 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder:	2 945 000	1 475 000
	23 745 000	16 475 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Vid årets början	-	42 858 650
Investeringar	-	12 328 975
Omklassificeringar	-	-55 187 625
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Ekonomisk förvaltning	12 366	9 861
Förutbetald ränta	39 686	39 686
Övriga förutbetalda kostnader	1 643	-
	53 695	49 547

Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital	Yttre under- hållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	43 920 000		111 739
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till yttre underhållsfond		38 500	-38 500
Årets resultat			251 393
Vid årets slut	43 920 000	38 500	324 632

AB m
JE

Not 10 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek, ränta 3,36 %, bundet till 2014-03-01	4 825 000	4 825 000
Stadshypotek, ränta 2,97 %, bundet till 2013-09-01	4 825 000	4 825 000
Stadshypotek, ränta 3,45 %, bundet till 2015-09-01	9 650 000	9 650 000
	19 300 000	19 300 000

Samtliga lån är amorteringsfria.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen elkostnad	4 667	6 498
Upplupen fjärrvärmekostnad	21 239	14 789
Upplupen kostnad vatten	16 000	-
Upplupen revisionskostnad	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	3 807	-
Förskottsaviserade hyror och avgifter	127 360	364 943
	185 073	398 230

OB

mw

JE

Underskrifter

Uddevalla 2013- 03 - 10



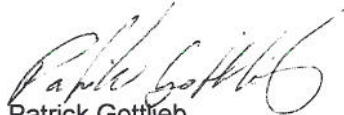
Jan Edvardsson
Styrelseordförande



Martin Broberg
Ledamot



Ingalill Wilske
Ledamot



Patrick Gottlieb
Ledamot



Hans Ryberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 03 - 13



Marcus Noreby
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Östberget Utsikten, org.nr. 769620-0638

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Östberget Utsikten 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Östberget Utsikten 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 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 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 bostadsrättslagen.

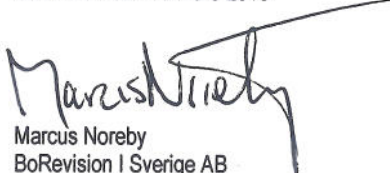
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 mars 2013


Marcus Noreby
BoRevision I Sverige AB

brfekonomen

EKONOMIFÖRVALTNING

BRF Ekonomen i Stockholm AB | Lövlundsvägen 5 | 149 30 Nynäshamn
Telefon: 08-588 85 740 | Mail: info@brfekonomen.se | Webb: www.brfekonomen.se