

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org. Nr 769613-3136

Räkenskapsåret

2007-01-01 – 2007-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vita Staden, Wahlbergsgatan 15, 121 38 Johanneshov, Organisationsnummer 769613-3136 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Grundfakta om föreningen:

Föreningen förvärvade 2006-06-30 fastigheten Nyckelpigan 4 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 29 430 825 kronor. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet skedde genom att föreningen köpte aktierna i Linden & Lovén Invest AB för 8 905 094 kronor samt därefter köpte fastigheten för 18 200 000 kronor av fastighetsbolaget. Värdet på aktierna i dotterbolaget har därefter skrivits ned med 8 122 511 till 42 583 kronor. Värdet på byggnader och mark har samtidigt skrivits upp med samma belopp. Beloppet har krediterats en uppskrivningsfond och ingår därigenom i föreningens bundna egna kapital. Likvidation av dotterbolaget påbörjades 2007-03-01. Likvidationen avslutades 2008 och föreningen erhöll 0 kr. Föreningens bundna egna kapital uppgick därefter till 31 068 765 kronor.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlemmar:

Föreningen har per 2007-12-31 totalt 43 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter:
Lars Gustav Ahlstedt
Laila Kristina Gentzel
Per Tony Ohlsson
Kjell Ingvar Thorngren

Suppleanter:
Karin Elisabet Wenström

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2007 samt 2 st informationsmöten.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden samt avhållit 7 st. protokollförda sammanträden.

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Inga-Lill Larsson, KPMG.

Avgifter:

Under året har inga avgiftsändringar genomförts.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till nio lägenheter överlåtit och ett garage har byggts om till lägenhet och upplåtits med bostadsrätt.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Nyckelpigan 4, Wahlbergsgatan 7-17 i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 2 651 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 496 kvadratmeter. Byggnaden som ursprungligen är uppförd 1937 innehåller totalt 40 bostadslägenheter samt vindsförråd, källare och garage. Dessutom två lokaler med en yta på 103 kvadratmeter. Fastighetens totala yta uppgår till 1 599 kvadratmeter.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2004-11-08 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2007-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 7 000 000 kronor. Vid samma tidpunkt uppgick den genomsnittliga vägda räntan till 4,0 % p a. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgift om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lån m.m. redovisas i noter till resultat- och balansräkningen. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 4 679 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2007-12-31 till 14 715 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	8 600 000	5 800 000	14 400 000
Lokaler	185 000	130 000	315 000
Summa	8 785 000	5 930 000	14 715 000

Verksamhetsplan inför det kommande verksamhetsåret:

Färdigställande av bredbandsinstallationer, trädgården runt huset, brukaravtal med Stockholm Stad, markytor utanför södra gaveln, genomgång energiförbrukning i fastigheten, ny belysning i källargångar mörka delar, balkongfrågan, kompl. elutrustningar i elrummen, parkeringsutrymmen, ovk-besiktning av ventilationskanaler, cykelställ mm.

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat uppgående till -919 981 kronor balanseras i ny räkning. I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer BFNAR 2003:4 föreslår styrelsen att 44 145 kronor överförs från Fritt Eget Kapital till Bundet Eget Kapital såsom en Yttre reparationsfond. Uppskrivningsfonden har minskats med kronor 80 224 Beloppet har förts över till Fritt eget kapital.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

RESULTATRÄKNING		2007-01-01 – 2007-12-31	2006-06-30 – 2006-12-31
	Not		Belopp i kr
Intäkter			
Hyror, bostäder		0	44 405
Hyror lokaler momsfri		31 114	18 630
Hyror garage		41 836	33 456
Årsavgifter		931 233	434 132
Övriga intäkter		6 220	
SUMMA Huvudintäkter		1 010 403	528 623
SUMMA INTÄKTER			
Kostnader			
Underhåll		-171 653	-24 132
Driftskostnader	2	-858 297	-483 843
Fastighetsförsäkringar		-18 540	-9 135
Fastighetsskatt	3	-45 550	-28 215
Summa Fastighetskostnader		-1 094 040	-545 325
Avskrivningar byggnader		-291 115	-272 157
Avskrivningar inventarier		-102 578	
Förlust fordran dotterbolag		-106 741	
Nedskrivning av aktier i dotterbolag		-81 884	-8 122 511
Summa		-582 318	-8 394 668
Avskrivningar/Nedskrivningar		-582 318	-8 394 668
RÖRELSERESLUTAT		-665 955	-8 411 370
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		33 661	981
Räntekostnader		-278 332	-71 625
Summa Finansiella Poster		-244 671	-70 644
Resultat efter Finansiella Poster		-910 626	-8 482 014
Beräknad Inkomstskatt	3	-9 355	-26 180
Årets resultat		-919 981	-8 508 194

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Balansräkning		2007-12-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		28 548 243	26 943 612
Maskiner och inventarier		923 199	195 278
Finansiella anläggningstillgångar.		0	42 583
Summa Anläggningstillgångar	4	29 471 442	27 181 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterföretag		0	47 916
Förutbet.kostn./uppl. intäkter	5	29 360	9 135
Likviditetsinvest, kortfr.placering		1 306 547	2 325 000
Summa Kortfristiga fordringar		1 335 907	2 382 051
Kassa, bank och postgiro	6	84 437	1 747 622
Summa Omsättningstillgångar		1 420 344	4 129 673
Summa Tillgångar		30 891 786	31 311 146
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Summa bundet eget kapital		32 640 370	31 068 765
Summa fritt eget kapital		-9 339 168	-8 467 582
Summa Eget Kapital	7	23 301 202	22 601 183
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	7 000 000	8 200 000
Summa Långfristiga Skulder		7 000 000	8 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		359 237	371 464
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	58 486	59 682
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	61 267	24 422
Skatteskulder	3	111 594	54 395
Summa Kortfristiga Skulder		590 584	509 963
Summa Eget kapital och Skulder		30 891 786	31 311 146
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		16 000 400 kronor	16 000 400 kronor
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Noter till Resultaträkningen och Balansräkningen

Not 1 Redovisnings och Värderingsprinciper

Anskaffningsvärdet för byggnaden inklusive årets anskaffningar skrivs av med 1 % per år.
Inventarier skrivs av på 10 år.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anskaffningsvärde för byggnad är summan av fastighetens bokförda värde i dotterbolaget, registreringskostnader samt det övervärde som föreningen betalade vid förvärv av nämnda aktier.
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Företaget är ett moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap. 5§ punkt 3 upprättas ingen koncernredovisning.

Not 2, Driftskostnader

	1/1 – 31/12-2007	30/6 – 31/12-2006
Tomterättsavgäld/arrende	59 867	39 912
Elavgifter	48 115	23 884
Uppvärmning	270 674	101 908
Vatten & avlopp	44 637	3 909
Städning & renhållning	65 744	16 156
Snöröjning	31 687	
Trädgårdskostnader		18 750
Förbrukningsinventarier	33 050	
Representation, möteskostnader	19 050	
Kontorsmaterial o.dyl.	2 006	3 252
Försäljningskostnader		54 000
Revisionsarvoden	99 875	15 000
Redovisningstjänster	43 564	22 788
Teknisk förvaltning	108 234	52 344
Bankkostnader	7 616	5 290
Advokatkostnader		89 375
Övrigt	24 178	37 275
Summa	858 297	483 843

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Ränteintäkter	Skattesats	Skatt
Inkomstskatt		33 410	28,00 %	9 355
Fastighetsskatt:				
Hyreshus, bostäder taxvärde 2006	10 600 000		0,40 %	42 400
Hyreshus, lokaler taxvärde 2007	315 000		1,00 %	3 150
Summa Fastighetsskatt				45 550
Summa skatter Tax 2008				54 905
Skatteskuld Tax 2007				56 689
Skatteskuld per 31/12-2007				111 594

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Not 4, Anläggningstillgångar

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader		
Anskaffningsvärde	19 093 258	19 093 258
Uppskrivningsfond	8 122 511	8 122 511
Årets anskaffningar	1 895 746	
Ingående avskrivningar	-272 157	
Årets avskrivningar byggnader	-291 115	-272 157
Utgående planenligt restvärde Byggnader	28 548 243	26 943 612
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	195 278	
Årets anskaffning	830 499	195 278
Årets avskrivningar	-102 578	
Utgående planenligt restvärde Maskiner och inventarier	923 199	195 278
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier/andel svenska dotterbolag	0	42 583
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	42 583
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	29 471 442	27 181 473

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Förutbetald försäkring	9 405	9 135
Förutbetald tomträttsavgäld	19 955	
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	29 360	9 135

Not 6, Kassa, bank och postgiro

	2007-12-31	2006-12-31
Postgiro	25 106	17 658
Affärskonto	59 331	1 729 964
Summa kassa, bank och postgiro	84 437	1 747 622

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Not 7, Eget Kapital

Bundet Eget Kapital

	2007-12-31	2006-12-31
Insatskapital	22 975 165	22 975 165
Årets insatskapital	655 661	
Uppskrivningsfond	8 081 899	8 122 511
Årets minskning av Uppskrivningsfond pga avskrivning av byggnaden	-81 224	-40 612
Summa Uppskrivningsfond	8 000 675	8 081 899
Yttre underhållsfond	32 829	
Upplåtelseavgifter	11 701	11 701
Årets upplåtelseavgifter	964 339	
Summa Bundet Eget kapital	32 640 370	31 068 765

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat*	-8 467 582	
Avsättning till yttre underhållsfond	-32 829	
Årets minskning uppskrivningsfond	81 224	40 612
Årets resultat*	-919 981	-8 508 194
Summa Fritt eget kapital	-9 339 168	-8 467 582

Summa Eget Kapital

23 301 202 **22 601 183**

*

Resultatet under föreningens första verksamhetsår har påverkats negativt av att det bokförda värdet på Linden & Lovén Invest AB har skrivits ned med 8 122 511 kronor. Samtidigt har det bokförda värdet på föreningens byggnad och mark skrivits upp med samma belopp.

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2007-12-31

Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående.

Lån 1: 2 000 000 är placerat till en rörlig ränta.

Lån 1 löper utan amortering.

Lån 2: 2 500 000 är placerat till en fast ränta på 3,55 % p.a..

Lån 2 löper utan amortering.

Lån 3: 2 500 000 är placerat till en fast ränta på 4,25 % p.a.

Lån 3 löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2008 som inbetalats av medlemmarna under december 2007.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

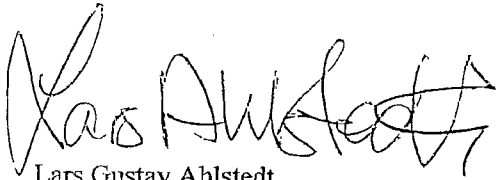
	2007-12-31	2006-12-31
Fortum, el	359	
Fortum, fjärrvärme	28 688	
Redovisning december	3 152	
Hysesgästföreningen	4 068	
Beräknat revision	25 000	15 000
Avtalskostnader		9 422
Summa Upplupna kostn/förutbet. intäkter	61 267	24 422

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Underskrifter

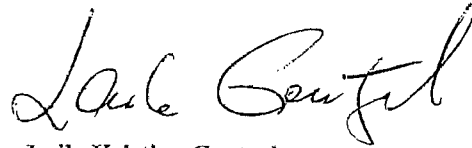
Stockholm 2008-

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Staden

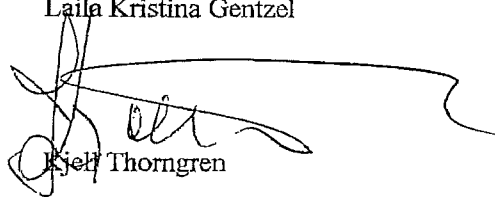


Lars Gustav Ahlstedt

Tony Ohlsson



Laila Kristina Gentzel



Kjell Thorngren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Inga-Lill Larsson
Auktoriserad revisor