

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org. Nr 769613-3136

Räkenskapsåret

2008-01-01 – 2008-12-31

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 2008-01-01 – 2008-12-31.

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 uppgår till 33 374 291 kronor per 2008-12-31.

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 2008-12-31 totalt 45 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning fram tills 12 november 2008:

Lars Ahlstedt
Laila Gentzel
Tony Ohlsson
Kjell Thorngren
Fia Aunsmo

Styrelsen har följande sammansättning från extra stämma den 12 november 2008:

Björn Aunsmo
Fia Aunsmo
Leilah Larsson Spaander
Miia Turunen
Richard Vahlgren

Sammanträden:

Föreningen har haft 2 st informationsmöten samt en extra stämma 12 november, 2008.

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Styrelsemöten

Perioden innan årsstämman

Svar: Oklart

Perioden efter årsstämman fram till extra stämman i november

Svar: 3 st

Perioden efter extra stämman fram till årsskiftet

Svar: 4 st

Förvaltning:

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

Revisor:

Till föreningens revisor utsågs Inga-Lill Larsson, KPMG, på ordinarie stämma 25 juni 2008. På extra stämma 12 november 2008 utsågs auktoriserad revisor Tommy Nilsson.

Avgifter:

Under 2008 har inga avgiftsändringar genomförts. Föreningen höjer avgifterna med 10% från 1 april 2009.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra lägenheter överlåtits och en upplåtits.

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 2008-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 7 000 000 kronor. 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 2008-12-31 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

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Verksamhetsplan inför det kommande verksamhetsåret:

1. Färdigställande av el-arbetet i fastigheten
2. Färdigställande av bredbandsinstallation i fastigheten

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat uppgående till -663 168 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.

RESULTATRÄKNING
Belopp i kr

	Not	2008-01-01 – 2008-12-31	2007-01-01 – 2007-12-31
Intäkter			
Hyror lokaler momsfri		65 444	31 114
Hyror garage			41 836
Årsavgifter		975 040	931 233
Övriga intäkter		11 155	6 220
SUMMA Huvudintäkter		1 051 639	1 010 403
SUMMA INTÄKTER			
Kostnader			
Underhåll		-139 215	-171 653
Driftskostnader	2	-754 773	-858 297
Fastighetsförsäkringar		-19 193	-18 540
Fastighetsskatt	3	-51 150	-45 550
Summa Fastighetskostnader		-964 331	-1 094 040
Avskrivningar byggnader		-292 936	-291 115
Avskrivningar inventarier		-102 578	-102 578
Förlust fordran dotterbolag		-56 374	-106 741
Nedskrivning av aktier i dotterbolag			-81 884
Summa			
Avskrivningar/Nedskrivningar		-451 888	-582 318
RÖRELSERESLUTAT		-364 580	-665 955
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		25 526	33 661
Räntekostnader		-325 732	-278 332
Summa Finansiella Poster		-300 206	-244 671
Resultat efter Finansiella Poster		-664 786	-910 626
Beräknad Inkomstskatt	3	1 618	-9 355
Årets resultat		-663 168	-919 981

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Balansräkning		2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		28 437 414	28 548 243
Maskiner och inventarier		820 621	923 199
Finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Anläggningstillgångar	4	29 258 035	29 471 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl. intäkter	5	29 742	29 360
Likviditetsinvest, kortfr.placering		770 690	1 306 547
Summa Kortfristiga fordringar		800 432	1 335 907
Kassa, bank och postgiro	6	602 181	84 437
Summa Omsättningstillgångar		1 402 613	1 420 344
Summa Tillgångar		30 660 648	30 891 786
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Summa bundet eget kapital		33 344 291	32 640 370
Summa fritt eget kapital		-9 966 257	-9 339 168
Summa Eget Kapital	7	23 378 034	23 301 202
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	7 000 000	7 000 000
Summa Långfristiga Skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 807	359 237
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	67 606	58 486
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	58 764	61 267
Skatteskulder	3	104 437	111 594
Summa Kortfristiga Skulder		282 614	590 584
Summa Eget kapital och Skulder		30 660 648	30 891 786
Ställda panter, säkerheter och ansvarsförbindelser			
Fastighetsinteckningar		16 000 400 kronor	16 000 400 kronor
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 övertvärde 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.

Not 2, Driftskostnader

	1/1 – 31/12 2008	1/1 – 31/12 2007
Tomterättsavgäld/arrende	79 822	59 867
Elavgifter	49 431	48 115
Uppvärmning	233 014	270 674
Vatten & avlopp	35 291	44 637
Städning & renhållning	42 303	65 744
Snöröjning	16 661	31 687
Trädgårdskostnader	2 387	
Förbrukningsinventarier	1 494	33 050
Förbrukningsmaterial	9 220	
Representation, möteskostnader	2 357	19 050
Kontorsmaterial o.dyl.	7 242	2 006
Kabel-TV	14 806	
Revisionsarvoden	24 538	99 875
Redovisningstjänster	47 135	43 564
Teknisk förvaltning	109 829	108 234
Bankkostnader	6 036	7 616
Övriga extern tjänster	73 207	24 178
Summa	754 773	858 297

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Inkomstskatt		25 526		28,00%	7 147
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	14 400 000		40	1 200 kr	48 000
Hyreshus, lokaler	315 000			1,00 %	3 150
Summa Fastighetsskatt					51 150
Summa Skatter Tax 2009					58 297
Skatteskuld Tax 2008					46 140
Summa Skatteskulder per 31/12-2008					104 437

Not 4, Anläggningstillgångar

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnader		
Anskaffningsvärde	20 989 004	19 093 258
Uppskrivningsfond	8 122 511	8 122 511
Årets anskaffningar	182 107	1 895 746
Ingående avskrivningar	-563 272	-272 157
Årets avskrivningar byggnader	-292 936	-291 115
Utgående planenligt restvärde Byggnader	28 437 414	28 548 243
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	1 025 777	195 278
Årets anskaffning		830 499
Ingående avskrivningar	-102 578	
Årets avskrivningar	-102 578	-102 578
Utgående planenligt restvärde Maskiner och inventarier	820 621	923 199
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier/andel svenska dotterbolag	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	29 258 035	29 471 442

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förutbetald försäkring	9 787	9 405
Förutbetald tomträttsavgäld	19 955	19 955
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	29 742	29 360

Not 6, Kassa, bank och postgiro

	2008-12-31	2007-12-31
Postgiro	22 629	25 106
Affärskonto	579 552	59 331
Summa kassa, bank och postgiro	602 181	84 437

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Not 7, Eget Kapital

Bundet Eget Kapital	2008-12-31	2007-12-31
Insatskapital	23 630 826	22 975 165
Årets insatskapital	325 000	655 661
Uppskrivningsfond	8 000 675	8 081 899
Årets minskning av Uppskrivningsfond pga avskrivning av byggnaden	-80 224	-81 224
Summa Uppskrivningsfond	7 920 451	8 000 675
Yttre underhållsfond	76 974	32 829
Upplåtelseavgifter	976 040	11 701
Årets upplåtelseavgifter	415 000	964 339
Summa Bundet Eget kapital	33 344 291	32 640 370
Fritt Eget Kapital		
Balanserat resultat *)	-9 339 168	-8 467 582
Avsättning till yttre underhållsfond	-44 145	-32 829
Årets minskning uppskrivningsfond	80 224	81 224
Årets resultat *)	-663 168	-919 981
Summa Fritt eget kapital	-9 966 257	-9 339 168
Summa Eget Kapital	23 378 034	23 301 202

*)

Resultatet under föreningens första verksamhetsår (år 2006) påverkades negativt av att det bokförda värdet på Linden & Lovén Invest AB skrevs ned med 8 122 511 kronor. Samtidigt skrevs det bokförda värdet på föreningens byggnad och mark upp med samma belopp.

Not 8, Reverslån

Föreningens Låneskulder per 2008-12-31

Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående.

Lån 1: 2 000 000 är placerat till en rörlig ränta, 5,014 % per 2008-12-31.

Lån 1 löper utan amortering.

Lån 2: 2 500 000 är placerat till en rörlig ränta, 5,014 % per 2008-12-31.

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 2009 som inbetalats av medlemmarna under december 2008.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter


	2008-12-31	2007-12-31
Fortum, el	5 112	359
Fortum, fjärrvärme	28 652	28 688
Redovisning december		3 152
Hysesgästföreningen		4 068
Beräknat revision	25 000	25 000
Summa Upplupna kostn/förutbet. intäkter	58 764	61 267

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Underskrifter

Stockholm 2009-05-18

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Staden


Björn Aunsmo


Fia Aunsmo



Leilah Larsson Spaander


Miia Turunen


Richard Vahlgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2009-05-19. Den avvilier från
Standardutförning


Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Hummelkläppen

Auktoriserade revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Org.nr 769613-3136

TILL

FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITA STADEN

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare lämnad revisionsberättelse daterad 2009-05-19. Ändringen av revisionsberättelsen beror på att det vid föreningsstämman 2009-06-02 framkom olika åsikter om personers tid i styrelsen. Efter att ha erhållit ny information anser jag att Mikael Normelli ej har varit styrelseledamot under år 2008.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vita Staden för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har under år 2008 fakturerats arbeten från bolag där ledamöter av styrelsen har intressen.

El-Gubben Kjell Thorngren AB (556379-4873) där Kjell Thorngren är styrelseledamot har under år 2008 fakturerat föreningen 202 574 kronor. To Consult, Bygg och Inredning enskild firma (680819-7252) där Tony Ohlsson är innehavare har under år 2008 fakturerat föreningen 15 809 kronor.

Hummelkläppen

Auktoriserade revisorer

Jag har efterlyst men inte fått tillgång till justerade protokoll för tiden före den extra stämma som hölls 2008-11-12. Jag har därför ej kunnat bedöma hur styrelsen har hanterat jävsfrågor vid anlitanande av bolag där styrelsens ledamöter har intressen. Jag har ej heller kunnat se om det begärts in offerter från andra företag samt hur eventuella offerter har jämförts och värderats av styrelsen.

Jag har därför ej kunnat bedöma om arbeten utförda av styrelsens ledamöter skett till marknadsmässigt pris.

Enligt utredning utförd av Sweco Systems AB är elarbeten utförda av El-Gubben Kjell Thorngren AB ej färdigställda samt behäftade med felaktigheter. Återställande av elentreprenaden till skick enligt offert bedöms av utredningen uppgå till ca 380 000 exklusive moms.

Jag avstyrker att föreningsstämman beviljar ordföranden Kjell Thorngren ansvarsfrihet för perioden 2008-01-01—2008-11-12. Jag varken till eller avstyrker att föreningsstämman beviljar Tony Ohlsson ansvarsfrihet för perioden 2008-01-01-2008-11-12.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för Lars Ahlstedt och Laila Gentzel för perioden 2008-01-01—2008-11-12, Fia Aunsmo ansvarsfrihet för perioden 2008-06-25—2008-12-31 Björn Aunsmo, Leilah Larsson Spaander, Miia Turunen och Richard Vahlgren ansvarsfrihet för perioden 2008-11-12—2008-12-31.

Stockholm 2009-06-04



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor