

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org. Nr 769613-3136

Räkenskapsåret

2009-01-01 – 2009-12-31

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

BVK

BoVera Konsult AB

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Vita Staden, Wahlbergsgatan 15, 121 38 Johanneshov, Organisationsnummer 769613-3136 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

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 33 308 212 kronor per 2009-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2009-12-31 totalt 46 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

Björn Aunsmo	2009-01-19 - 2009-11-13
Fia Aunsmo	2009-01-19 – 2009-11-13
Miia Turunen	2009-01-19 – 2009-11-13
Leilah Margareta Strengbom Spaander	2009-01-19 – 2009-08-07
Lars Gustav Ahlstedt	2008-02-27 – 2009-01-19
Laila Kristina Gentzel	2008-02-27 – 2009-01-19
Tony Ohlsson	2005-10-29 – 2009-01-19
Kjell Throngren	2005-10-29 – 2009-01-19

Styrelsesuppleant:

Carin Ewald	2009-08-07 – 2009-11-13
-------------	-------------------------

Nuvarande ledamöter:

Carin Ewald
Niclas Forsman
Nicklas Källman
Helena Sahlin
Richard Vahlgren

Styrelsesuppleant:
David Benjaminsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2009. Extra föreningsstämma hölls den 19 oktober 2009. Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

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

Revisor:

Till föreningens revisor utsågs auktoriserad revisor Tommy Nilsson.

Avgifter:

Föreningen höjde avgifterna med 10% från 1 april 2009.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till tre lägenheter överlåtits.

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 2009-12-31 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 2009-12-31 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:

1. Färdigställande av el-arbetet i fastigheten
2. Färdigställande av bredbandsinstallation i fastigheten
3. Färdigställande av värme och ventilation i fastigheten

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat uppgående till -437 275 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		2009-01-01 – 2009-12-31	2008-01-01 – 2008-12-31
Belopp i kr	Not		
Intäkter			
Hyror lokaler momsfri		49 260	65 444
Årsavgifter		1 063 305	975 040
Övriga intäkter		5 700	11 155
SUMMA Huvudintäkter		1 118 265	1 051 639
SUMMA INTÄKTER			
Kostnader			
Underhåll		-97 448	-139 215
Driftskostnader	2	-768 088	-754 773
Fastighetsförsäkringar		-21 663	-19 193
Fastighetsskatt	3	-51 630	-51 150
Summa Fastighetskostnader		-938 829	-964 331
Avskrivningar byggnader		-292 936	-292 936
Avskrivningar inventarier		-102 578	-102 578
Förlust fordran dotterbolag			-56 374
Summa		-395 514	-451 888
Avskrivningar/Nedskrivningar		-395 514	-451 888
RÖRELSERESLUTAT		-216 078	-364 580
Finansiella poster			
Ränteintäkter		192	25 526
Räntekostnader		-228 100	-325 732
Summa Finansiella Poster		-227 908	-300 206
Resultat efter Finansiella Poster		-443 986	-664 786
Inkomstskatt	3	6 711	1 618
Årets resultat		-437 275	-663 168

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Balansräkning		2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader		28 144 478	28 437 414
Maskiner och inventarier		718 043	820 621
Finansiella anläggningstillgångar.		0	0
Summa Anläggningstillgångar	4	28 862 521	29 258 035
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl. intäkter	5	31 830	29 742
Likviditetsinvest, kortfr.placering		770 690	770 690
Summa Kortfristiga fordringar		802 520	800 432
Kassa, bank och postgiro	6	613 477	602 181
Summa Omsättningstillgångar		1 415 997	1 402 613
Summa Tillgångar		30 278 518	30 660 648
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Summa bundet eget kapital		33 308 212	33 344 291
Summa fritt eget kapital		-10 367 453	-9 966 257
Summa Eget Kapital	7	22 940 759	23 378 034
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	7 000 000	7 000 000
Summa Långfristiga Skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 292	51 807
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	64 437	67 606
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	25 973	58 764
Skatteskulder	3	103 057	104 437
Summa Kortfristiga Skulder		337 759	282 614
Summa Eget kapital och Skulder		30 278 518	30 660 648
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 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.

Not 2, Driftskostnader

	1/1 – 31/12 2009	1/1 – 31/12 2008
Tomterättsavgäld/arrende	79 822	79 822
Elavgifter	59 872	49 431
Uppvärmning	240 377	233 014
Vatten & avlopp	35 105	35 291
Lokalvård	43 750	
Städning & renhållning	54 934	42 303
Snöröjning		16 661
Trädgårdskostnader	24 563	2 387
Förbrukningsinventarier	7 145	1 494
Förbrukningsmaterial	5 141	9 220
Representation, möteskostnader	2 041	2 357
Kontorsmaterial o.dyl.	1 449	7 242
Kabel-TV		14 806
Revisionsarvoden	28 838	24 538
Redovisningstjänster	44 005	47 135
Teknisk förvaltning	27 353	109 829
Serviceavgift branchorgan	4 390	
Bankkostnader	9 622	6 036
Advokatkostnader	77 881	
Övriga extern tjänster	21 800	73 207
Summa	768 088	754 773

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Inkomstskatt		192		26,3%	50
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	14 400 000		40	1 272 kr	50 880
Hyreshus, lokaler	315 000			1,00 %	3 150
Summa Fastighetsskatt					54 030
Summa Skatter Tax 2010					54 080
Skatteskuld Tax 2009					49 136
Fordran Skattekonto					-159
Summa Skatteskulder per 31/12-2009					103 057

Not 4, Anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnader		
Anskaffningsvärde	29 293 622	29 111 515
Årets anskaffningar	0	182 107
Ingående avskrivningar	-856 208	-563 272
Årets avskrivningar byggnader	-292 936	-292 936
Utgående planenligt restvärde Byggnader	28 144 478	28 437 414
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	1 025 777	1 025 777
Ingående avskrivningar	-205 156	-102 578
Årets avskrivningar	-102 578	-102 578
Utgående planenligt restvärde Maskiner och inventarier	718 043	820 621
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier/andel svenska dotterbolag	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	28 862 521	29 258 035

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald försäkring	11 875	9 787
Förutbetald tomträttsavgäld	19 955	19 955
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	31 830	29 742

Not 6, Kassa, bank och postgiro

	2009-12-31	2008-12-31
Postgiro	29 732	22 629
Affärskonto	583 745	579 552
Summa kassa, bank och postgiro	613 477	602 181

Not 7, Eget Kapital

	2009-12-31	2008-12-31
Bundet Eget Kapital		
Insatskapital	23 955 826	23 630 826
Årets insatskapital	0	325 000
Uppskrivningsfond	7 920 451	8 000 675
Årets minskning av Uppskrivningsfond pga avskrivning av byggnaden	-80 224	-80 224
Summa Uppskrivningsfond	7 840 227	7 920 451
Yttre underhållsfond	121 119	76 974
Upplåtelseavgifter	1 391 040	976 040
Årets upplåtelseavgifter	0	415 000
Summa Bundet Eget kapital	33 308 212	33 344 291
Fritt Eget Kapital		
Balanserat resultat *)	-9 966 257	-9 339 168
Avsättning till yttre underhållsfond	-44 145	-44 145
Årets minskning uppskrivningsfond	80 224	80 224
Årets resultat	-437 275	-663 168
Summa Fritt eget kapital	-10 367 453	-9 966 257
Summa Eget Kapital	22 940 759	23 378 034

*)

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 2009-12-31

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 rörlig ränta.

Lån 2 löper utan amortering.

Lån 3: 2 500 000 är placerat till en fast ränta på 4,00 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-01-22.

Lån 3 löper utan amortering.

Not 9, Förskottbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2010 som inbetalats av medlemmarna under december 2009.

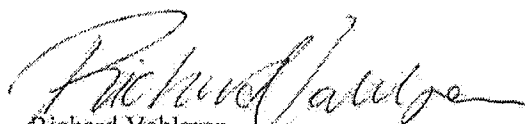
Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Fortum, el		5 112
Fortum, fjärrvärme		28 652
Stockholm Vatten	577	
Upplupna bankkostnader	396	
Beräknat revision	25 000	25 000
Summa Upplupna kostn/förutbet. intäkter	25 973	58 764

Underskrifter

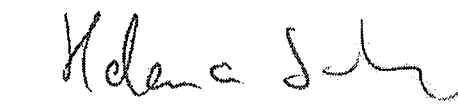
Stockholm 2010- 06- 08

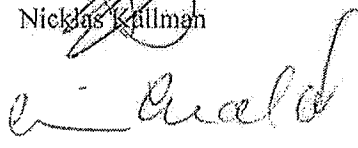
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Staden


Richard Vahlgren


Niclas Forsman



Nicklas Källman


Helena Sahlin


Carin Ewald

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2010-06-11


Tommy Nilsson
Auktoriserad revisör

Hummelkläppen

Auktoriserade revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Org.nr 769613-3136

TILL

FÖRENINGSSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITA STADEN

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vita Staden för år 2009. 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 revisionssed 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 juni 2010



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor