

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org. Nr 769613-3136



Räkenskapsåret

2010-01-01 – 2010-12-31

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 2010-01-01 – 2010-12-31.

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 33 272 133 kronor per 2010-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2010-12-31 totalt 46 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

David Benjaminsson

Niclas Forsman

Helena Sahlén

Richard Vahlgren

Styrelsesuppleant:

Lennart Rahm

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 juni 2010.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

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

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Revisor:

Till föreningens revisor utsågs auktoriserad revisor Tommy Nilsson.

Avgifter:

Inga avgiftshöjningar har skett under 2010.

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 9 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 2010-12-31 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. Fördelningen av lån över tid ska uppgå till 1/3 som löper med rörlig ränta samt 2/3 som löper med fast ränta, bundet på minst två olika löptider. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 4 679 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2010-12-31 till 20 932 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	11 400 000	9 400 000	20 800 000
Lokaler	81 000	51 000	132 000
Summa	11 481 000	9 451 000	20 932 000

Väsentliga händelser under året:

- Färdigställande av el-arbete i fastigheten; installation av trefas i lägenheterna, installation av Fortums nya energimätare samt automatisk tändning och släckning av lampor i trapphusen
- Färdigställande av bredbandsinstallation i fastigheten
- Färdigställande av värme i fastigheten; byte av radiatorventiler, installation och intrimning av termostater i lägenheterna samt montage av trebenskoppel med tryckmanometer för radiator-system i fjärrvärmecentral
- Färdigställande av ventilation i fastigheten

Verksamhetsplan inför det kommande verksamhetsåret:

- Ommålning av yttertak

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat uppgående till -440 240 kronor balanseras i ny räkning. I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna rekommendationer BFNAR 2003:4 föreslår styrelsen att 62 796 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.

WSP
RL

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

RESULTATRÄKNING		2010-01-01 – 2010-12-31	2009-01-01 – 2009-12-31
Belopp i kr	Not		
Intäkter			
Hyror lokaler momsfri		37 674	49 260
Årsavgifter		1 100 820	1 063 305
Övriga intäkter		8 138	5 700
SUMMA Huvudintäkter		1 146 632	1 118 265
SUMMA INTÄKTER			
Kostnader			
Underhåll		-23 877	-97 448
Driftskostnader	2	-774 839	-768 088
Fastighetsförsäkringar		-23 751	-21 663
Fastighetsskatt	3	-52 400	-51 630
Summa Fastighetskostnader		-874 867	-938 829
Avskrivningar byggnader		-292 936	-292 936
Avskrivning el-central och Vent.		-34 068	0
Avskrivningar inventarier		-102 578	-102 578
Summa Avskrivningar		-429 582	-395 514
RÖRELSERESLUTAT		-207 557	-216 078
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		148	192
Räntekostnader		-232 832	-228 100
Summa Finansiella Poster		-232 684	-227 908
Resultat efter Finansiella Poster		-440 241	-443 986
Inkomstskatt		1	6 711
Årets resultat		-440 240	-437 275

Handwritten signature or initials

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Balansräkning		2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och ombygg		28 498 828	28 144 478
Maskiner och inventarier		615 465	718 043
Summa Anläggningstillgångar	4	29 114 293	28 862 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl. intäkter	5	31 830	31 830
Likviditetsinvest, kortfr.placering		770 690	770 690
Summa Kortfristiga fordringar		802 520	802 520
Kassa, bank och postgiro	6	-19 636	613 477
Summa Omsättningstillgångar		782 884	1 415 997
Summa Tillgångar		29 897 177	30 278 518
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Summa bundet eget kapital		33 272 133	33 308 212
Summa fritt eget kapital		-10 771 614	-10 367 453
Summa Eget Kapital	7	22 500 519	22 940 759
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	7 000 000	7 000 000
Summa Långfristiga Skulder		7 000 000	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 805	144 292
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	90 225	64 437
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	75 149	25 973
Skatteskulder	3	106 479	103 057
Summa Kortfristiga Skulder		396 658	337 759
Summa Eget kapital och Skulder		29 897 177	30 278 518
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.
El-central och Ventilationssystem skrivs av på 20 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 2010	1/1 – 31/12 2009
Tomterättsavgäld/arrende	79 822	79 822
Elavgifter	49 205	59 872
Uppvärmning	250 998	240 377
Vatten & avlopp	34 829	35 105
Städning & renhållning	97 582	98 684
Trädgårdskostnader	0	24 563
Förbrukningsinventarier	0	7 145
Förbrukningsmaterial	1 405	5 141
Representation, möteskostnader	1 187	2 041
Kontorsmaterial o.dyl.	0	1 449
Datakommunikation	55 164	0
Revisionsarvoden	14 031	28 838
Redovisningstjänster	44 268	44 005
Teknisk förvaltning	27 625	27 353
Serviceavgift branchorgan	4 700	4 390
Bankkostnader	6 110	9 622
Advokatkostnader	60 269	77 881
Övriga extern tjänster	47 644	21 800
Summa	774 839	768 088

Not 3. Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	20 800 000		40	1 277 kr	51 080
Hyreshus, lokaler	132 000			1,00 %	1 320
Summa Fastighetsskatt					52 400
Skatteskuld Tax 2010					54 079
Fordran Skattekonto					0
Summa Skatteskulder per 31/12-2010					106 479

WF
R

Not 4, Anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnader	29 293 622	29 293 622
Anskaffningsvärde	374 872	0
El-central	306 482	0
Ventilation	-1 149 144	-856 208
Ingående avskrivningar byggnader	-292 936	-292 936
Årets avskrivningar byggnader	-34 068	0
Årets avskrivningar el-central och ventilation	28 498 828	28 144 478
Utgående planenligt restvärde Byggnader		
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	1 025 777	1 025 777
Ingående avskrivningar	-307 734	-205 156
Årets avskrivningar	-102 578	-102 578
Utgående planenligt restvärde Maskiner och inventarier	615 465	718 043
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	29 114 293	28 862 521

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	11 875	11 875
Förutbetald tomträttsavgäld	19 955	19 955
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	31 830	31 830

Not 6, Kassa, bank och postgiro

	2010-12-31	2009-12-31
Postgiro	0	29 732
Affärskonto	-19 636	583 745
Summa kassa, bank och postgiro	-19 636	613 477

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Not 7, Eget Kapital

	2010-12-31	2009-12-31
Bundet Eget Kapital		
Insatskapital	23 955 826	23 955 826
Uppskrivningsfond	7 840 227	7 920 451
Årets minskning av Uppskrivningsfond pga avskrivning av byggnaden	-80 224	-80 224
Summa Uppskrivningsfond	7 760 003	7 840 227
Yttre underhållsfond	165 264	121 119
Upplåtelseavgifter	1 391 040	1 391 040
Summa Bundet Eget kapital		33 308 212

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat *)	-10 367 453	-9 966 257
Avsättning till yttre underhållsfond	-44 145	-44 145
Årets minskning uppskrivningsfond	80 224	80 224
Årets resultat	-440 240	-437 275
Summa Fritt eget kapital	-10 771 614	-10 367 453

Summa Eget Kapital 22 500 519 22 940 759

*)

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 2010-12-31

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 4,00% p.a. fram till konverteringstidpunkten 2014-01-22.

Lån 2 löper utan amortering.

Lån 3: 2 500 000 är placerat till en fast ränta på 4,25 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2011-04-20.

Lån 3 löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2011 som inbetalats av medlemmarna under december 2010.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Fortum, el	4 599	
Stockholm Vatten	396	577
Upplupna bankkostnader	414	396
Beräknat revision	20 000	25 000
Upplupet styrelsearvode	49 740	0
Summa Upplupna kostn/förutbet. intäkter	75 149	25 973

RWF

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

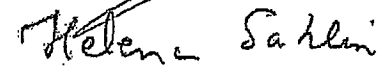
Underskrifter

Stockholm 2011-05-19

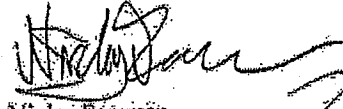
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Staden



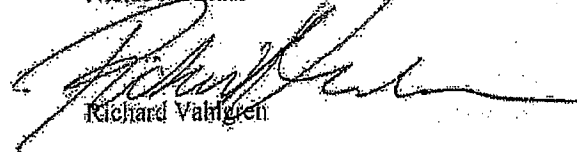
David Benjaminsson



Helena Sahlén
Helena Sahlén



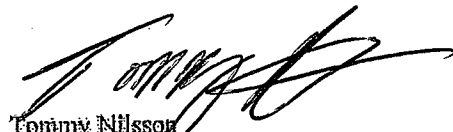
Niclas Forsman



Richard Vahlgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2011-05-20



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisör

Hummelkläppen

Auktoriserade revisorer

REVISIONSBERÄTTELSE

Org.nr 769613-3136

TILL

FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VITA STADEN

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vita Staden för år 2010. 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 20 maj 2011



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor