

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org. Nr 769613-3136



Räkenskapsåret
2011-01-01 – 2011-12-31

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 2011-01-01 – 2011-12-31.

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 33 254 705 kronor per 2011-12-31.

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 2011-12-31 totalt 45 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

Helena Sahlin

Anna Lindén Bondeman

Lars Erik Moberg

Clas Gustaf Olovsson

Styrelsesuppleant:

Magnus Karlsson

Jonas Larsson

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2011.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Förvaltning:

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

Revisor:

Till föreningens revisor utsågs auktoriserad revisor Tommy Nilsson.

Avgifter:

Fr. o m 1 januari 2011 ingår bredband i månadsavgiften.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 10 lägenheter överlåtit.

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 2011-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 960 600 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 4 653 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår per 2011-12-31 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:

- Fortsatt OVK arbete
- Ny torktumlare i tvättstugan införskaffades
- 2 gårdsstädningar genomfördes
- Upphandling av takmålning

Verksamhetsplan inför det kommande verksamhetsåret:

- Takmålning skall genomföras

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat uppgående till -236 098 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.

RESULTATRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
Belopp i kr	Not		
Intäkter			
Hyror lokaler momsfri		26 088	37 674
Årsavgifter inkl. bredband		1 234 513	1 100 820
Övriga intäkter		20 604	8 138
Erhållna skadestånd		97 030	0
SUMMA INTÄKTER		1 378 235	1 146 632
Kostnader			
Underhåll		-26 910	-23 877
Driftskostnader	2	-755 119	-774 839
Fastighetsförsäkringar		-24 798	-23 751
Fastighetsskatt	3	-53 400	-52 400
Styrelsearvoden		-45 567	-49 740
Summa Fastighetskostnader		-905 794	-924 607
Avskrivningar byggnader		-292 936	-292 936
Avskrivning el-central och Vent.		-34 068	-34 068
Avskrivningar inventarier		-102 578	-102 578
Summa Avskrivningar		-429 582	-429 582
RÖRELSERESLUTAT		42 859	-207 557
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning likvidinvest		13 171	0
Ränteintäkter		253	148
Räntekostnader		-289 942	-232 832
Summa Finansiella Poster		-276 518	-232 684
Resultat efter Finansiella Poster		-233 659	-440 241
Inkomstskatt		-3 464	0
Skatt pga ändrad tax		1 025	1
Årets resultat		-236 098	-440 240

Balansräkning		2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och ombygg		28 171 824	28 498 828
Maskiner och inventarier		512 887	615 465
Summa Anläggningstillgångar	4	28 684 711	29 114 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl. intäkter	5	32 877	31 830
Likviditetsinvest, kortfr.placering		503 861	770 690
Summa Kortfristiga fordringar		536 738	802 520
Kassa, bank och postgiro	6	290 574	-19 636
Summa Omsättningstillgångar		827 312	782 884
Summa Tillgångar		29 512 023	29 897 177
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Summa bundet eget kapital		33 254 705	33 272 133
Summa fritt eget kapital		-10 990 284	-10 771 614
Summa Eget Kapital	7	22 264 421	22 500 519
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	6 960 600	7 000 000
Summa Långfristiga Skulder		6 960 600	7 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		69 776	124 805
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	59 165	90 225
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	28 424	75 149
Övriga kortfristiga skulder		20 373	
Skatteskulder	3	109 264	106 479
Summa Kortfristiga Skulder		287 002	396 658
Summa Eget kapital och Skulder		29 512 023	29 897 177
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

	2011-12-31	2010-12-31
Tomterättsavgäld/arrende	79 822	79 822
Elavgifter	56 908	49 205
Uppvärmning	212 947	250 998
Vatten & avlopp	36 542	34 829
Städning & renhållning	101 626	97 582
Förbrukningsmaterial	712	1 405
Möteskostnader	2 095	1 187
Kontorsmaterial o.dyl.	445	0
Datakommunikation	77 220	55 164
Revisionsarvoden	17 773	14 031
Redovisningstjänster	50 415	44 268
Teknisk förvaltning	15 929	27 625
Serviceavgift branchorgan	9 600	4 700
Bankkostnader	6 394	6 110
Advokatkostnader	85 789	60 269
Övriga extern tjänster	902	47 644
Summa	755 119	774 839

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	20 800 000		40	1 302 kr	52 080
Hyreshus, lokaler	132 000			1,00 %	1 320
Summa Fastighetsskatt					53 400
Skatteskuld Tax 2011					52 400
Skuld Inkomstskatt					3 464
Summa Skatteskulder per 31/12-2010					109 264

Not 4, Anläggningstillgångar

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnader		
Anskaffningsvärde	29 293 622	29 293 622
El-central	374 872	374 872
Ventilation	306 482	306 482
Ingående avskrivningar byggnader	-1 442 080	-1 149 144
Årets avskrivningar byggnader	-292 936	-292 936
Ing. avskrivningar el-central och ventilation	-34 068	0
Årets avskrivningar el-central och ventilation	-34 068	-34 068
Utgående planenligt restvärde Byggnader	28 171 824	28 498 828
Maskiner och inventarier		
Maskiner och inventarier	1 025 777	1 025 777
Ingående avskrivningar	-410 312	-307 734
Årets avskrivningar	-102 578	-102 578
Utgående planenligt restvärde Maskiner och inventarier	512 887	615 465
Utgående planenligt restvärde Anläggningstillgångar	28 684 711	29 114 293

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	12 922	11 875
Förutbetald tomträttsavgäld	19 955	19 955
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	32 877	31 830

Not 6, Kassa, bank och postgiro

	2011-12-31	2010-12-31
Postgiro	0	0
Affärskonto	290 574	-19 636
Summa kassa, bank och postgiro	290 574	-19 636

Not 7, Eget Kapital

Bundet Eget Kapital	2011-12-31	2010-12-31
Insatskapital	23 955 826	23 955 826
Uppskrivningsfond	7 760 003	7 840 227
Årets minskning av Uppskrivningsfond pga avskrivning av byggnaden	-80 224	-80 224
Summa Uppskrivningsfond	7 679 779	7 760 003
Yttre underhållsfond	228 060	165 264
Upplåtelseavgifter	1 391 040	1 391 040
Summa Bundet Eget kapital	33 254 705	33 272 133

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat *)	-10 771 614	-10 367 453
Avsättning till yttre underhållsfond	-62 796	-44 145
Årets minskning uppskrivningsfond	80 224	80 224
Årets resultat	-236 098	-440 240
Summa Fritt eget kapital	-10 990 284	-10 771 614

Summa Eget Kapital 22 264 421 22 500 519

*)

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 2011-12-31 är kr 6 960 600.
Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående.

Lån 1: 1 960 600 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 3,75 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2015-09-16.

Lån 3 löper utan amortering.

Not 9, Förskottsbetalda årsavgifter

Beloppet utgör årsavgifter för januari 2012 som inbetalats av medlemmarna under december 2011.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter


	2011-12-31	2010-12-31
Fortum, el	8 456	4 599
Stockholm Vatten	968	396
Upplupna bankkostnader	0	414
Beräknat revision	19 000	20 000
Upplupet styrelsearvode	0	49 740
Summa Upplupna kostn/förutbet. intäkter	28 424	75 149

Underskrifter

Stockholm 2012- 05-15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Helena Sahlin

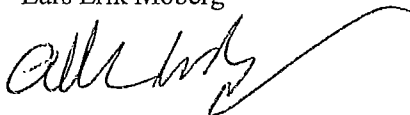


Cecilia

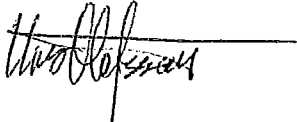
~~Anna-Lindén~~ Bondeman



Lars Erik Moberg



Clas Gustaf Olovsson



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2012-05-17



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org.nr 769613-3136

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen för år 2011.

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 2011 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.

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org.nr 769613-3136

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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.

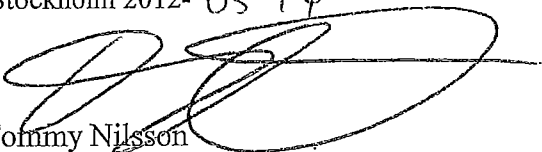
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012- 05-17



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor