

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Org. Nr 769613-3136



Räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 33 237 277 kronor per 2012-12-31.

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 2012-12-31 totalt 44 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:

Magnus Karlsson

Jonas Larsson

Cecilia Lindén Bondeman

Erik Moberg

Clas Olovsson

Mikael Söderman

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2012.

Styrelsen har under året avhållit 10 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:

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

Överlåtelse:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till fyra 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 2012-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 881 800 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.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde enligt 2010 års taxering uppgår 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:

Föreningen har under verksamhetsåret gjort ett större arbete på taket då hela yttertaket har målats om. Samtliga toalettdörrar i lägenheterna har även anpassats för att förbättra ventilationen i lägenheterna. Föreningen har genom detta fått ett tillsvidaregodkännande på den obligatoriska ventilationskontrollen. Tvättstugorna har utrustats med ett luftväxlingsdon för att luften i tvättstugorna ska bli bättre under tiden som medlemmen tvättar. Detta innebär även en kortare torktid vilket leder till lägre energiförbrukning och lägre kostnader för föreningen. Under höststädningen har uppfräschningen av uteplatsen på baksidan påbörjats.

Nyckeltal:

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 247 799	1 378 235	1 146 632	1 118 265
Res. efter finansiella poster	-710 831	-233 659	-440 241	-443 986
Balansomslutning	28 730 788	29 512 023	29 897 177	30 278 518
Soliditet	75,0%	75,4 %	75 %	76 %
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4 600	4 652	4 679	4 679
Genomsnittlig skuldränta	4,05%	4,15 %	3,32 %	3,16 %
Årsavgift per kvm	720	706	706	706

Soliditet definieras som Eget Kapital i förhållande till total balansomslutning. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultatdisposition:

Styrelsen föreslår att årets resultat uppgående till -717 757 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		2012-12-31	2011-12-31
Belopp i kr	Not		
Intäkter			
Hyror lokaler momsfr		19 044	26 088
Årsavgifter inkl. bredband		1 216 557	1 234 513
Övriga intäkter		12 198	20 604
Erhållna skadestånd		0	97 030
SUMMA INTÄKTER		1 247 799	1 378 235
Kostnader			
Underhåll		-363 692	-26 910
Driftskostnader	2	-779 201	-755 119
Fastighetsförsäkringar		-26 603	-24 798
Fastighetsskatt	3	-55 920	-53 400
Styrelsearvoden		-51 214	-45 567
Summa Fastighetskostnader		-1 276 630	-905 794
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		-458 413	42 859
<u>Finansiella poster</u>			
Utdelning likvidinvest		26 341	13 171
Ränteintäkter		615	253
Räntekostnader		-279 374	-289 942
Summa Finansiella Poster		-252 418	-276 518
Resultat efter Finansiella Poster		-710 831	-233 659
Inkomstskatt		-6 927	-3 464
Skatt pga ändrad tax	1	1	1 025
Årets resultat		-717 757	-236 098

Bostadsrättsföreningen Vita Staden
Org. Nr 769613-3136

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och ombygg		27 844 820	28 171 824
Maskiner och inventarier		410 309	512 887
Summa Anläggningstillgångar	4	28 255 129	28 684 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbet.kostn./uppl. intäkter	5	53 762	32 877
Likviditetsinvest, kortfr.placering		330 202	503 861
Summa Kortfristiga fordringar		383 964	536 738
Kassa, bank och postgiro	6	91 695	290 574
Summa Omsättningstillgångar		475 659	827 312
Summa Tillgångar		28 730 788	29 512 023
Eget kapital och Skulder			
Eget Kapital			
Summa bundet eget kapital		33 237 277	33 254 705
Summa fritt eget kapital		-11 690 613	-10 990 284
Summa Eget Kapital	7	21 546 664	22 264 421
Långfristiga skulder			
Reverslån	8	6 803 000	6 881 800
Summa Långfristiga Skulder		6 803 000	6 881 800
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del lån		78 800	78 800
Leverantörsskulder		77 716	69 776
Förskottsbetalda årsavgifter o hyror	9	53 338	59 165
Upplupna kostn/förutbet. intäkter	10	31 530	28 424
Övriga kortfristiga skulder		20 006	20 373
Skatteskulder	3	119 734	109 264
Summa Kortfristiga Skulder		302 324	287 002
Summa Eget kapital och Skulder		28 730 788	29 512 023
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

	2012-12-31	2011-12-31
Tomterättsavgäld/arrende	79 822	79 822
Elavgifter	43 533	56 908
Uppvärmning	209 621	212 947
Vatten & avlopp	35 058	36 542
Städning & renhållning	106 564	101 626
Trädgårdskostnader	9 659	0
Förbrukningsinventarier	14 800	0
Förbrukningsmaterial	5 489	712
Möteskostnader	2 417	2 095
Post etc.	411	445
Datakommunikation/kabel-TV	64 690	77 220
Revisionsarvoden	25 845	17 773
Redovisningstjänster	42 653	50 415
Teknisk förvaltning	48 000	15 929
Serviceavgift branchorgan	4 700	9 600
Bankkostnader	10 351	6 394
Advokatkostnader	0	85 789
Övriga extern tjänster	75 588	902
Summa	779 201	755 119

Not 3, Föreningens skatter

	Taxeringsvärde	Inkomst- räntor	Antal lägenheter	Skattesats	Skatt
Fastighetsskatt:					
Hyreshus, bostäder	20 800 000		40	1 365 kr	54 600
Hyreshus, lokaler	132 000			1,00 %	1 320
Summa Fastighetsskatt	20 932 000				55 920
Skatteskuld Tax 2012					56 863
Årets inkomstskatt					6 927
Skuld skattekontot					24
Summa Skatteskulder per 31/12-2012					119 734

Not 4, Anläggningstillgångar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnader		
Anskaffningsvärde	29 293 622	29 293 622
El-central	374 872	374 872
Ventilation	306 482	306 482
Ingående avskrivningar byggnader	-1 735 016	-1 442 080
Årets avskrivningar byggnader	-292 936	-292 936
Ing. avskrivningar el-central och ventilation	-68 136	-34 068
Årets avskrivningar el-central och ventilation	-34 068	-34 068
Utgående planenligt restvärde Byggnader	27 844 820	28 171 824

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier	1 025 777	1 025 777
Ingående avskrivningar	-512 890	-410 312
Årets avskrivningar	-102 578	-102 578
Utgående planenligt restvärde Maskiner och inventarier	410 309	512 887

Utgående planenligt restvärde

Anläggningstillgångar	28 255 129	28 684 711
------------------------------	-------------------	-------------------

Not 5, Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	13 680	12 922
Förutbetald tomträttsavgäld	19 955	19 955
Förutbetald bredband	12 950	0
Underhåll hissar	7 177	0
Summa Förutbetalda kostn/uppl.intäkter	53 762	32 877

Not 6, Kassa, bank och postgiro

	2012-12-31	2011-12-31
Postgiro	0	0
Affärskonto	91 695	290 574
Summa kassa, bank och postgiro	91 695	290 574

Not 7, Eget Kapital

Bundet Eget Kapital	2012-12-31	2011-12-31
Insatskapital	23 955 826	23 955 826
Uppskrivningsfond	7 679 779	7 760 003
Årets minskning av Uppskrivningsfond pga avskrivning av byggnaden	-80 224	-80 224
Summa Uppskrivningsfond	7 599 555	7 679 779
Yttre underhållsfond	290 856	228 060
Upplåtelseavgifter	1 391 040	1 391 040
Summa Bundet Eget kapital	33 237 277	33 254 705

Fritt Eget Kapital

Balanserat resultat *)	-10 990 284	-10 771 614
Avsättning till yttre underhållsfond	-62 796	-62 796
Årets minskning uppskrivningsfond	80 224	80 224
Årets resultat	-717 757	-236 098
Summa Fritt eget kapital	-11 690 613	-10 990 284

Summa Eget Kapital 21 546 664 22 264 421

*)

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 2012-12-31 är kr 6 881 800.
Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående.

Lån 1: 1 881 800 är placerat till en rörlig ränta.

Lån 1 löper med en amortering av 78 800 kr per år.

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 2013 som inbetalats av medlemmarna under december 2012.

Not 10, Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter

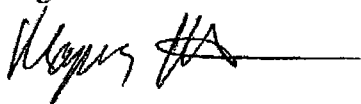
	2012-12-31	2011-12-31
Fortum, el	6 318	8 456
Stockholm Vatten	1 614	968
Upplupna bankkostnader	1 098	0
Beräknat revision	22 500	19 000
Summa Upplupna kostn/förutbet. intäkter	31 530	28 424

Underskrifter

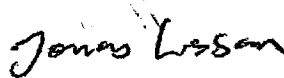
Stockholm 2013-05-20

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vita Staden

Magnus Karlsson



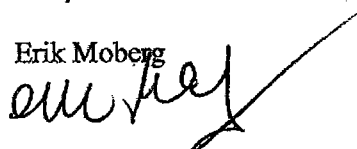
Jonas Larsson



Cecilia Lindén Bondeman



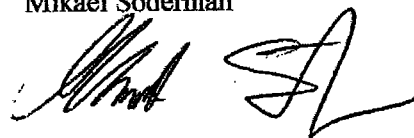
Erik Moberg



Clas Olovsson

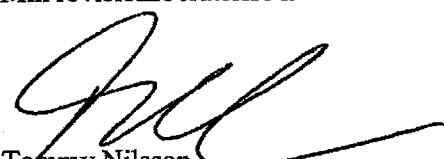


Mikael Söderman



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-05-20



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vita Staden.

Org.nr 769613-3136

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Jag har reviderat årsredovisningen för år 2012.

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 2012 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 2012.

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 revisionssed 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 2013-05-26



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor