

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Vita Staden**

Org.nr. 769613-3136

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade 2006-06-30 huset Nyckelpigan 4 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 29 430 825 kronor. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffnings-kostnader 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 huset 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).  
Huset 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.

#### Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Ledamöter:  
Andreas Jan Erik Jensen  
Fredrik Gunnar Karlsson  
Robert Rhawi  
Kyle Barry McCallan

Suppleant:  
Jessica Öhlund Andersson

#### Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 maj 2017.  
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:

Avgiften har under året varit oförändrad.

#### Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 11 lägenheter överlåtits.

#### Huset:

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 37 bostadslägenheter samt vindsförråd, källare och garage. Dessutom fyra lokaler med en yta på 141 kvadratmeter. Husets totala yta uppgår till 1 624 kvadratmeter.

#### Försäkring:

Huset är sedan 2004-11-08 fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

## Brf Vita Staden

Org.nr. 769613-3136

### Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-12-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 6 487 800 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.

Husets sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 26 544 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder	12 800 000	13 000 000	26 800 000
Lokaler	474 000	270 000	744 000
Summa	13 274 000	13 270 000	26 544 000

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två städdagar med god närvaro och gemensamt fika efteråt. I tvättstugorna har nya torkskåp och torktumlare köpts in. Utemöblerna på det gemensamma utrymmet på baksidan av huset har bytts ut. Snörasskydd har monterats på taket.

### Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-12-31 totalt 44 medlemmar. 2016-12-31 var medlemsantalet 46.

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 322 982	1 311 468	1 304 492	1 309 968
Resultat efter finansiella poster	85 146	-209 221	-84 677	-433 099
Soliditet (%)	75,19	75,04	74,82	74,85
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	4375	4 107	4 156	4 205
Genomsnittlig skuldränta	1,13	1,20	1,23	2,94
Årsavgift per kvm	774	774	763	763

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 955 826	1 391 040	143 358	-4 992 216
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till reservfond			80 706	-80 706
Årets resultat				85 146
Belopp vid årets utgång	23 955 826	1 391 040	224 064	-4 987 776

### Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-5 072 922
Årets resultat	85 146
	-4 987 776
Förslag till disposition:	
Avsättning yttre underhållsfond	79 632
Balanseras i ny räkning	-5 067 408
	-4 987 776

## **Brf Vita Staden**

Org.nr. 769613-3136

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Vita Staden**

Org.nr. 769613-3136

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 322 982	1 311 468
Övriga rörelseintäkter		<u>16 038</u>	<u>8 636</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 339 020</b>	<b>1 320 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-783 009	-967 945
Personalkostnader		-52 565	-52 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-342 341</u>	<u>-429 579</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 177 915</b>	<b>-1 449 883</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>161 105</b>	<b>-129 779</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		72	101
Räntekostnader		<u>-76 031</u>	<u>-79 543</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 959</b>	<b>-79 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 146</b>	<b>-209 221</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>85 146</b>	<b>-209 221</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>85 146</b>	<b>-209 221</b>

**Brf Vita Staden**

Org.nr. 769613-3136

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	26 384 362	26 536 804
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	<u>55 339</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		26 439 701	26 536 804
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		26 439 701	26 536 804

**Omsättningstillgångar**

<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>58 615</u>	<u>43 008</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		58 615	43 008
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>872 960</u>	<u>734 751</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		872 960	734 751
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		931 575	777 759
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 371 276</b>	<b>27 314 563</b>

**Brf Vita Staden**

Org.nr. 769613-3136

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

**Summa bundet eget kapital**

2017-12-31

2016-12-31

Not

23 955 826

23 955 826

1 391 040

1 391 040

224 064

143 358

25 570 930

25 490 224

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

-5 072 922

-4 782 995

85 146

-209 221

-4 987 776

-4 992 216

**Summa eget kapital**

20 583 154

20 498 008

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

7

6 487 800

6 566 600

6 487 800

6 566 600

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

8

115 984

55 173

56 355

51 663

127 983

143 119

300 322

249 955

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

27 371 276

27 314 563

# Brf Vita Staden

Org.nr. 769613-3136

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
El och Ventilationssystem	20
Inventarier	10

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Hysesintäkter lokaler momsfri	-12 000	-12 000
Årsavgifter bostäder	-1 227 306	-1 218 768
	<u>-1 239 306</u>	<u>-1 229 268</u>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Tomträttsavgäld/arrende	84 143	79 824
Elavgifter för belysning	43 838	41 558
Uppvärmning	200 032	221 517
Vatten och avlopp	48 367	46 006
Städning/sophantering	80 640	79 936
Rep/underhåll av fastighet	73 542	210 634
Trädgårdskostnader	0	454
Fastighetsskatt	56 095	51 740
Fastighetsförsäkringar	21 791	41 715
Förbrukningsinventarier	4 417	265
Förbrukningsmaterial	374	293
Möteskostnader	3 442	2 691
Datakommunikation	77 658	77 583
Postbefordran	280	95
Revisionsarvoden	19 753	19 494
Redovisningstjänster	51 057	47 181
Teknisk förvaltning	0	27 000
Serviceavg branchorgan	4 930	4 930
Bankkostnader	10 314	11 479
Övriga externa tjänster	2 100	3 100
Tidningar/tidskrifter/facklitt	0	451
Övriga reskostnader	235	0
	<u>783 008</u>	<u>967 946</u>



**NOTER**

**Noter till balansräkningen**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Not 4 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärden	29 974 976	29 974 976
Inköp	183 750	0
Utgående anskaffningsvärden	30 158 726	29 974 976
Ingående avskrivningar	-3 438 172	-3 111 168
Årets avskrivningar	-336 192	-327 004
Utgående avskrivningar	-3 774 364	-3 438 172
Redovisat värde	26 384 362	26 536 804
<b>Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 025 777	1 025 777
Inköp	61 488	0
Utgående anskaffningsvärden	1 087 265	1 025 777
Ingående avskrivningar	-1 025 777	-923 202
Årets avskrivningar	-6 149	-102 575
Utgående avskrivningar	-1 031 926	-1 025 777
Redovisat värde	55 339	0
<b>Not 6 Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Försäkring	16 540	41 715
Tomträttsavgäld	24 275	19 956
Bredband	12 870	12 870
Bostadsrätterna medlem	4 930	4 930
	58 615	79 471
<b>Not 7 Övriga skulder kreditinstitut</b>	<b>2017-12-31</b>	
<p>Föreningens Låneskulder per 2017-12-31 är kr 6 487 800.                      Föreningens lån är placerade hos Nordea enligt nedanstående.                      Lån 1: 1 487 800 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 rörlig ränta.                      Lån 2 löper utan amortering.                      Lån 3: 2 500 000 är placerat till en fast ränta på 1,65 % p.a. fram till konverteringstidpunkten 2019-08-21                      Lån 3 löper utan amortering.</p>		

# Brf Vita Staden

Org.nr. 769613-3136

## NOTER

Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Elkostnader	3 000	10 226
	Värme	18 600	34 127
	Revision	20 000	19 247
	Ränta	169	203
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	86 214	77 943
		<u>127 983</u>	<u>143 119</u>

## Övriga noter


Not 9	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 000 400	16 000 400

Not 10	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Johanneshov

2018-05-21

  
Andreas Jan Erik Jensen

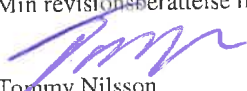
  
Fredrik Gunnar Karlsson

  
Robert Rhawi

  
Kyle Barry McCallan

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018-05-25

  
Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vita Staden

Org.nr 769613-3136

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vita Staden för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorers ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vita Staden för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2018- 5-25

  
Tommy Nilsson

Auktoriserad revisor