

Årsredovisning för
Brf Vita Husen
769619-2447
Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Husen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Stefan Delin	ledamot	aktiv tom 2009-09-03
Roger Engblom	ledamot	aktiv tom 2009-09-03
Charlotta Engström	ledamot	aktiv tom 2009-09-03
Margareta Eriksson	ledamot	aktiv tom 2009-09-03
Peter Gabrielsson	ledamot	aktiv tom 2009-09-03
Martin Saine	ledamot	har ej varit aktiv

Aktiva från 2009-09-03 till 2010-05-24

Anna Josefsson Stenmark	ordförande	aktiv
Michael Forsberg	vice ordf.	aktiv
Daniel Andersson	sekreterare	aktiv
Kiriazis Strantzalis	kassör	aktiv
Joakim Lernehav	ledamot	aktiv
Fredrik Zetterlund	ledamot	aktiv
Martin Saine	ledamot	har ej varit aktiv
Staffan Hedebring	suppleant	aktiv
Mattias Ring	suppleant	aktiv
Jerry Andersson	suppleant	aktiv

Då Brf Vita Husens stadgar endast medger val till nästa föreningsstämma kan ingen väljas in i styrelsen på 2 år, men vår ambition är att styrelsen ska sitta i 2 år.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid stämman 2009-09-03 valdes Ole Deurell, Parameter Revision, till revisor och Johan Johansson samt Yvonne Johansson till revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Staffan Hedebring fram till september 2009.

Efter extrastämman i september: Charlotta Engström, sammankallande, Fariba Zamina och Marielle Björkkvist.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning av skötts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit, Hans Lind, Kalju Treffner, Åsa Forsberg och Inger Mannesten.

Föreningsfrågor

Föreningen upplter 225 lägenheter och 2 lokaler.

Utav de 225 lägenheterna var 170 medlemslägenheter, 50 st hyreslägenheter samt 5 st var osålda/outhyrda vid 2009 års utgång.

Ombildningen/köpet av fastigheterna genomfördes den 20 maj 2009.

Extrastämma hölls 3 september 2009 med anledning av nyval av styrelse.

Under sommaren har föreningen bytt ut ventiler och kranar för varm- och kallvatten i krypprunden som leder från gatan och in i fastigheterna.

Byggt upp en hemsida för Brf Vita Husen.

Det har genomförts en brandsyn.

Packningarna på sopnedkassen började bytas ut.
Kölistan för garage och parkeringsplatser har organiserats och skyltat om föreningens 10 gästparkeringar, för att ge plats åt fler hyrda parkeringsplatser.
Diverse frågor som styrelsen har drivit under hösten 2009
Hanteringen av soprummen
Föreningslokalen
Upphandling av snöröjning
Takskottning

Arvoden

Det har ännu inte betalats ut några arvoden till styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa.

Ekonomi

Föreningen förvärvade fastigheten Söderbymalm 7:68 i Haninge kommun den 20 maj 2009.

Förvärvet skedde genom att föreningen köpte aktierna i Fastighetsbolaget Söderbymalm 751 AB för 129 137 505 kr (inklusive uppbokad tilläggsköpeskilling) samt därefter köpte fastigheten för 66 854 143 kr (inklusive samtliga anskaffningskostnader). Värdet på aktierna i dotterföretaget har därefter skrivits ned med 129 039 505 kr till 98 000 kr. 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.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämman förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-129 177 881
Totalt	-129 177 881

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens förlust:

Anspråktagande av uppskrivningsfond	-129 039 505
Reserveras i fond för yttre underhåll	106 321
Balanseras i ny räkning	-244 697
Summa	-129 177 881

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01- 2008-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 877 982	-
Rörelsens intäkter		6 877 982	-
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-586 504	-
Reparationer och underhåll		-484 722	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 448 912	-
Övriga förvaltningskostnader		-443 066	-
Fastighetsskatt		-188 854	-
Rörelsens kostnader		-4 152 058	-
Resultat före av- och nedskrivningar		2 725 924	-
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-497 302	-
Rörelseresultat		2 228 622	-
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	3	-129 039 505	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	17 963	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 380 237	-
Resultat efter finansiella poster		-129 173 157	-
Resultat före skatt		-129 173 157	-
Statlig inkomstskatt		-4 724	-
Årets resultat		-129 177 881	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	195 396 346	-
Summa materiella anläggningstillgångar		195 396 346	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	3	98 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		98 000	-
Summa anläggningstillgångar		195 494 346	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran hyror och avgifter	7	70 810	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		510 853	-
Summa kortfristiga fordringar		581 663	-
Kassa och bank		18 198 551	-
Summa omsättningstillgångar		18 780 214	-
SUMMA TILLGÅNGAR		214 274 560	-

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		71 367 080	-
Uppskrivningsfond		129 039 505	-
Summa bundet eget kapital		<u>200 406 585</u>	-
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-129 177 881	-
Summa fritt eget kapital		<u>-129 177 881</u>	-
Summa eget kapital		<u>71 228 704</u>	-
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		127 500 000	-
Övriga långfristiga skulder		12 046 112	-
Summa långfristiga skulder		<u>139 546 112</u>	-
<i>Kortfristiga skulder</i>	10		
Leverantörsskulder		1 326 754	-
Skatteskulder		4 724	-
Förutbetalda hyror och avgifter		609 308	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 543 482	-
Övriga kortfristiga skulder		15 476	-
Summa kortfristiga skulder		<u>3 499 744</u>	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>214 274 560</u>	-

Ställda säkerheter

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>127 500 000</u>	<u>-</u>
	127 500 000	-
Ansvarsförbindelser	Inga	-

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-129 173 157	-
Avskrivningar	497 302	-
	<hr/>	<hr/>
	-128 675 855	-
Årets skatt	-4 724	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-128 680 579	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	-581 662	-
Ökning / minskning av kortfr skulder	3 499 743	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-125 762 498	-
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförvärv	-195 893 648	-
Aktier intresseföretag	-98 000	-
	<hr/>	<hr/>
	-321 754 146	-
Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	127 500 000	-
Tilläggsköpeskilling	12 046 112	-
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	200 406 585	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	339 952 697	-
Årets kassaflöde	18 198 551	-
Likvida medel vid årets slut	18 198 551	-

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Inkomstskatter / Latent skatteskuld

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Skatteskulder respektive skattefordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Uppskjulen skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas ej i resultat- och balansräkningen.

På grund av den uppskrivning som skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet på fastigheten väsentligt högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet. Det innebär att det föreligger en betydande latent skatteskuld. Denna latent skatt kommer aktualiseras endast i det fall föreningen skulle avyttra fastigheten.

Koncernuppgifter

Föreningen är moderförening men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning. .

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2009-12-31	2008-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 788 302	-
Hysesintäkter lokaler	192 037	-
Hysesintäkter p-platser och garage	265 717	-
Årsavgifter bostäder	3 631 926	-
	6 877 982	-

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Inköp material	28 417	-
Snöröjning/sandning	67 995	-
Städning/hyrmattor	220 610	-
Besiktningkostnader	25 382	-
Övriga köpta tjänster	244 100	-
	586 504	-

Reparation och underhåll

	2009-12-31	2008-12-31
Reparationer hyresbostäder	52 793	-
Reparationer tvättutrustning	37 600	-
Reparationer VA/sanitet	62 242	-
Reparationer ventilation	18 700	-
Reparationer el	7 896	-
Reparationer hissar	23 225	-
Reparationer Tv/porttelefon	42 706	-
Övriga reparationer	45 427	-
Underhåll VA/sanitet	180 041	-
Underhåll hissar	14 092	-
	484 722	-

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsel	395 991	-
Uppvärmning	1 183 839	-
Vatten och avlopp	401 646	-
Sophämtning	143 484	-
Grovsopor	85 929	-
Kabel-TV/bredband	238 023	-
	2 448 912	-

Övriga förvaltningskostnader

	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltning, fast avtal	317 840	-
Fastighetsförsäkring	103 167	-
Revisionskostnad	15 000	-
Övriga förvaltningskostnader	3 135	-
Bankkostnader	3 024	-
Övriga externa kostnader	900	-
	443 066	-

Fastighetsskatt

	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsskatt	188 854	-
	188 854	-

Not 3 Nedskrivning av aktier i dotterföretag

	2009-01-01- 2009-12-31	2008-01-01- 2008-12-31
Nedskrivning av aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm 751 AB	-129 039 505	-
Summa	-129 039 505	-

Finansiella anläggningstillgångar

	2009-12-31	2008-12-31
Köp av aktier i dotterbolag	129 137 505	
Nedskrivning	-129 039 505	
Bokfört värde	98 000	-

Posten avser aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm 751 AB, orgnr. 556748-6229 säte Stockholm.
Antal aktier / kapitalandel 1000 st / 100%

Föreningen förvärvade 2009-05-20 hela fastigheten Söderbymalm 7:68 i Haninge kommun.
Det totala bokförda värdet på fastigheten uppgår per 2009-12-31 till 195 396 346 kr.
Förvärvet skedde genom att föreningen köpte aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm 751 AB. Den totala anskaffningskostnaden för aktierna 2009-12-31 uppgick till 129 137 505 kr. Värdet på aktierna har sedan skrivits ned med 129 039 505 kr till 98 000 kr, dotterbolagets substansvärde. Värdet på byggnader och mark har samtidigt skrivits upp med samma belopp.
Beloppet har bokats mot en uppskrivningsfond och ingår därigenom i föreningens bundna egna kapital.

Under 2009 har bolaget trätt i likvidation. Styrelsen bedömer att 98 000 kr kommer att erhållas i samband med att likvidationen avslutas.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-12-31	2008-12-31
Ränteintäkter bank	17 963	-
	17 963	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-12-31	2008-12-31
Räntekostnader fastighetslän	2 380 027	-
Räntekostnader, övriga	210	-
	2 380 237	-

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	160 632 791	497 302	0,50	-497 302	160 135 489
Mark	35 260 857				35 260 857
	195 893 648	497 302		-497 302	195 396 346

Uppskrivning av byggnader och mark har skett med 129 039 505 kr
Byggnaden skrivs av efter en 200-årig avskrivningsplan.
Föreningen tillträdde fastigheten den 20 maj 2009.
Avskrivningar har gjorts med 226 dagar 2009.

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	86 000 000	1 623 000	87 623 000
Mark	18 200 000	498 000	18 698 000
Summa	104 200 000	2 121 000	106 321 000

Not 7 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 931	-
Förvaltning	111 219	-
Hisserviceavtal	14 092	-
Förutbetald ränta	316 611	-
	510 853	-

Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Uppskrivn. fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	68 965 766	2 401 314			
Uppskrivning av fastighet			129 039 505	-	-
Årets resultat				-129 177 881	
Vid årets slut	68 965 766	2 401 314	129 039 505	-129 177 881	

Not 9 Långfristiga skulder

	<i>2009-12-31</i>	<i>Förändring</i>	<i>2008-12-31</i>
Fastighetslån 1	-25 500 000	-25 500 000	-
Fastighetslån 2	-25 500 000	-25 500 000	-
Fastighetslån 3	-25 500 000	-25 500 000	-
Fastighetslån 4	-25 500 000	-25 500 000	-
Fastighetslån 5	-25 500 000	-25 500 000	-
	-127 500 000	-127 500 000	-

Lånevillkor

<i>Långgivare</i>	<i>Belopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>
SBAB	-25 500 000	1,34	Rörlig 3 mån
SBAB	-25 500 000	1,34	Rörlig 3 mån
SBAB	-25 500 000	3,24	2012-04-11
SBAB	-25 500 000	4,27	2014-04-09
SBAB	-25 500 000	4,86	2016-04-13
	-127 500 000		

Redovisad räntesats gäller per 2009-12-31.

Amortering kommande år

Amortering

-

Övriga långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Tilläggsköpeskilling	12 046 112	-
	12 046 112	-

Enligt avtal avseende köp av aktier i dotterbolag ska tilläggsköpeskilling utgå.
2009-12-31 uppgick kvarvarande tilläggsköpeskilling till 12 046 112 kr.

Tilläggsköpeskillingen baseras på att viss del av framtida insatser och upplåtelseavgifter ska tillfalla säljaren.

Ytterligare tilläggsköpeskilling kommer att utgå med maximalt halva framtida upplåtelseavgifter med avdrag för halva mäklararvodet. Det finns dock möjlighet att i förtid lösa hela tilläggsköpeskulden och därmed avsluta tilläggsköpeskillingsavtalet.

Om detta hade skett 2009-12-31 hade beloppet uppgått till 12 046 112 kr.

6 785 176 kr av uppbokad tilläggsköpeskilling förfaller till betalning inom 1 år.

Not 10 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2009-12-31	2008-12-31
Skatteskulder	4 724	-
	4 724	0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2009-12-31	2008-12-31
Fjärrvärme maj-dec	1 183 839	-
Elektricitet	85 537	-
Sophämtning	6 700	-
Grovsopor	3 096	-
Comhem kv 3-4	204 000	-
Städning	15 310	-
Skötsel gård	30 000	-
Revisionsarvode	15 000	-
	1 543 482	-

Övriga kortfristiga skulder

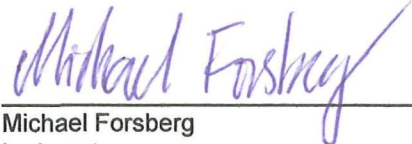
	2009-12-31	2008-12-31
Momsskuld	15 594	-
Bokslutmoms	-118	-
	15 476	-

Underskrifter

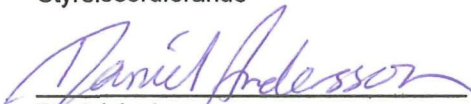
Stockholm ²⁰¹⁰~~2009~~-05-17



Anna Josefsson Stenmark
Styrelseordförande



Michael Forsberg
Ledamot



Daniel Andersson
Ledamot



Mattias Ring
Suppleant / ersätter ledamot Kirre Strantzalis



Staffan Hedebring
Suppleant / ersätter ledamot Martin Saine



Fredrik Zetterlund
Ledamot



Joakim Lernehav
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ~~2009~~²⁰¹⁰-05-17



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vita Husen Org.nr. 769619-2447

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Vita Husen för år 2009-01-01 -- 2009-12-31.

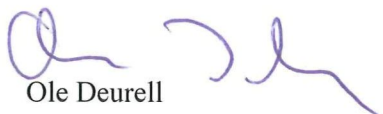
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 maj 2010



Ole Deurell
Auktoriserad revisor