

Årsredovisning för

Brf Vita Husen

769619-2447

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Husen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Anna Josefsson Stenmark, ordförande, aktiv
Michael Forsberg, vice ordf, aktiv
Daniel Andersson, sekreterare, aktiv t o m 2010-05-24
Joakim Lernehav, ledamot, aktiv
Fredrik Zetterlund, ledamot/sekreterare, aktiv
Staffan Hedebring, suppleant/ledamot, aktiv
Boban Antic, ledamot, aktiv
Stefan Josefsson, ledamot, aktiv

Suzanne Kücükayvuz, suppleant, aktiv
Kuddusi Dogru, 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 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid stämman 2010-05-24 valdes Ole Deurell, Parameter Revision, till revisor och Johan Johansson till revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Kristina Byström, Yvonne Johansson samt Besime Dogru.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning av skotts av Valvet Förvaltning AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit Hans Lindblom, Åsa Forberg och Inger Mannesten.

Föreningsfrågor

Föreningen upplåter 225 lägenheter och 2 lokaler.
Utav de 225 lägenheterna var 181 medlemslägenheter, 44 st hyreslägenheter vid 2010 års utgång.

Under år 2010 har kedjebyte på samtliga 12 hissar gjorts. Beskrining av lindar på båda gårdarna och fällning av några stycken träd. En fuktskada i fasaden på gård 5 har blivit åtgärdad.

Bytt städfirma p g a dåligt utförd städning. Stängt ena grovsoprummet och har det andra öppet varje helgfri tisdag mellan 18.00-20.00. Rivit och byggt nya staket vid ingångarna till gård 5 och 6. Skrev nytt avtal med EMAB vad det gäller utemiljö och snöröjning.

Reparerat gatubrunnar samt asfalt i området. Byggt in ventilationstrummorna i tvättstugorna. Reparerat trappsten i trapphusen. Utfört en stamspolning av alla lägenheter (utom 5 st som vi inte fick tillträde till). Vi har haft en vår- och en höststädning. Under året har bastun blivit tillgänglig för alla boende att nyttja. Vi har haft möte/kontakt med grannföreningarna under för utbyte av information/erfarenheter av skötsel och underhåll.

Arvoden

Det har betalats ut med 85 290 kr i arvoden för 2009 och 84 800 kr för 2010 (enligt beslut på stämman 2010-05-24).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-244 697
Årets resultat	-589 312
Totalt	-834 009

Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens förlust:

Reserveras i fond för yttre underhåll	121 446
Balanseras i ny räkning	-955 455
Summa	-834 009

Reservation för fond i yttre underhåll enl stadgarna minst 0,1 % av taxeringsvärdet.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	11 115 768	6 877 982
Övriga rörelseintäkter		3 375	-
Rörelsens intäkter		11 119 143	6 877 982
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-1 292 130	-586 504
Reparationer och underhåll		-28 184	-484 722
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-4 454 816	-2 448 912
Personalkostnader		-111 451	-
Övriga förvaltningskostnader		-728 815	-443 066
Fastighetsskatt		-307 785	-188 854
Rörelsens kostnader		-6 923 181	-4 152 058
Resultat före av- och nedskrivningar		4 195 962	2 725 924
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-803 164	-497 302
Rörelseresultat		3 392 798	2 228 622
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	3	-	-129 039 505
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	39 763	17 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 021 873	-2 380 237
Resultat efter finansiella poster		-589 312	-129 173 157
Resultat före skatt		-589 312	-129 173 157
Statlig inkomstskatt		-	-4 724
Årets resultat		-589 312	-129 177 881

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		197 382 202	195 396 346
Summa materiella anläggningstillgångar		197 382 202	195 396 346
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	3	-	98 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	98 000
Summa anläggningstillgångar		197 382 202	195 494 346
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7		
Fordran hyror och avgifter		13 680	70 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		613 539	510 853
Övriga fordringar		16	-
Summa kortfristiga fordringar		627 235	581 663
Kassa och bank		10 387 657	18 198 551
Summa omsättningstillgångar		11 014 892	18 780 214
SUMMA TILLGÅNGAR		208 397 094	214 274 560

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		78 894 580	71 367 080
Uppskrivningsfond		-	129 039 505
Fond för yttre underhåll		106 321	-
Summa bundet eget kapital		79 000 901	200 406 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-244 697	-
Årets resultat		-589 312	-129 177 881
Summa fritt eget kapital		-834 009	-129 177 881
Summa eget kapital		78 166 892	71 228 704
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		127 500 000	127 500 000
Övriga långfristiga skulder		-	12 046 112
Summa långfristiga skulder		127 500 000	139 546 112
Kortfristiga skulder	10		
Leverantörsskulder		1 498 896	1 326 754
Skatteskulder		6 159	4 724
Förutbetalda hyror och avgifter		658 153	609 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		557 912	1 543 482
Övriga kortfristiga skulder		9 082	15 476
Summa kortfristiga skulder		2 730 202	3 499 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 397 094	214 274 560

Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	127 500 000	127 500 000
	127 500 000	127 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-589 312	-129 173 157
Avskrivningar	803 164	497 302
	213 852	-128 675 855
Årets skatt	-	-4 724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	213 852	-128 680 579
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	-45 572	-581 662
Ökning / minskning av kortfr skulder	-769 542	3 499 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-601 262	-125 762 498
 Investeringsverksamheten		
Fastighetsförvärv	-	-195 893 648
Aktier intresseföretag	98 000	-98 000
Aktivering byggnad och mark	-2 789 020	
	-3 292 282	-321 754 146
 Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	-	127 500 000
Tilläggsköpeskilling	-12 046 112	12 046 112
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	7 527 500	200 406 585
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 518 612	339 952 697
 Årets kassaflöde	-7 810 894	18 198 551
 Likvida medel vid årets början	18 198 551	
 Likvida medel vid årets slut	10 387 657	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. Uppskjuten 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.

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 rörelsegrän

	2010-12-31	2009-12-31
Hyresintäkter bostäder	3 073 283	2 788 302
Hyresintäkter lokaler	355 368	192 037
Hyresintäkter p-platser och garage	446 475	265 717
Årsavgifter bostäder	7 240 642	3 631 926
Övriga intäkter	3 375	-
	11 119 143	6 877 982

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Inköp material	110 834	28 417
Snöröjning/sandning	256 477	67 995
Städning/hyrmattor	233 757	220 610
Besiktningsskostnader	26 096	25 382
Övriga köpta tjänster	663 866	244 100
Interna administrativa kostnader	1 100	-
	1 292 130	586 504

Reparation och underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
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	28 184	14 092
	28 184	484 722

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsel	1 040 744	395 991
Uppvärmning	2 560 631	1 183 839
Vatten och avlopp	647 098	401 646
Sophämtning	197 508	143 484
Grovsopor	30 270	85 929
Kabel-TV/bredband	-21 435	238 023
	4 454 816	2 448 912

Personalkostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Styrelsearvoden	85 290	
Sociala avgifter	26 161	
	111 451	

Övriga förvaltningskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Hyses/avgiftsförluster	58 330	-
Förvaltning, fast avtal	438 393	317 840
Fastighetsförsäkring	180 705	103 167
Revisionskostnad	23 902	15 000
Övriga förvaltningskostnader	8 365	3 135
Bankkostnader	7 072	3 024
Medlemsavgifter	4 030	-
Övriga externa kostnader	8 018	900
	728 815	443 066

Fastighetsskatt

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsskatt	307 785	188 854
	307 785	188 854

Not 3 Nedskrivning av aktier i dotterföretag

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nedskrivning av aktier i Fastighetsbolaget Söderbymalm 751 AB	-	-129 039 505
Summa	-	-129 039 505

Finansiella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
Belopp vid årets ingång	98 000	
Köp av aktier i dotterbolag		129 137 505
Nedskrivning		-129 039 505
Försäljning aktier	-98 000	
Bokfört värde	-	98 000

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-12-31	2009-12-31
Ränteintäkter bank	39 763	17 963
	39 763	17 963

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-12-31	2009-12-31
Räntekostnader fastighetslån	4 021 368	2 380 027
Räntekostnader skattekonto	505	-
Räntekostnader, övriga	-	210
	4 021 873	2 380 237

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	162 919 785	803 164	0,50	-1 300 466	161 619 319
Mark	35 762 883				35 762 883
	198 682 668	803 164		-1 300 466	197 382 202

Fastighetens taxeringsvärde

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	95 000 000	1 548 000	96 548 000
Mark	24 400 000	498 000	24 898 000
Summa	119 400 000	2 046 000	121 446 000

Not 7 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 839	68 931
Förvaltning	142 298	111 219
Hisserviceavtal	-	14 092
Kabel-tv/Bredband	27 858	-
Förutbetald ränta	363 544	316 611
	613 539	510 853

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskr fond Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2010-01-01	68 965 766	2 401 314	129 039 505		--129 177 881
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	3 860 513	3 666 987			
Disposition enl årsstämmobeslut			106 321	-106 321	-
Disposition enl årsstämmobeslut			-129 039 505	-138 375	129 177 881
Årets resultat					-589 312
Vid årets slut	72 826 279	6 068 301	106 321	-244 696	-589 312

Not 9 Långfristiga skulder

	2010-12-31	Förändring	2009-12-31
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

Långivare	Belopp	Räntesats	Löptid
sbab	-25 500 000	2,66	2011-05-27
sbab	-25 500 000	2,66	2011-05-27
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 2010-12-31.

Amortering kommande år

	Amortering
Kommande amortering under 2011	-
	-

Övriga långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Tilläggsköpeskillning	-	12 046 112
	-	12 046 112

Not 10 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Skatteskulder	6 159	4 724
	6 159	4 724

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

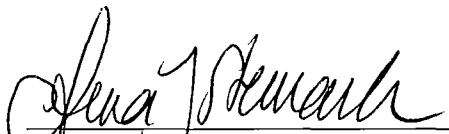
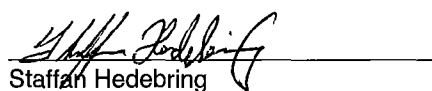
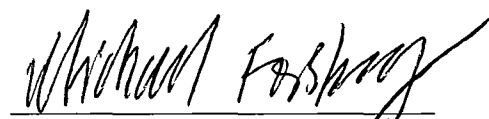
	2010-12-31	2009-12-31
Fjärrvärme	388 909	1 183 839
Elektricitet	119 193	85 537
Hiss jour 24/12	3 372	-
Sophämtning	-	6 700
Grovsopor	-	3 096
Comhem kv 3-4	-	204 000
Städning	13 048	15 310
Skötsel gård	-	30 000
Köp med företagskort dec	3 390	-
Revisionsarvode	30 000	15 000
	557 912	1 543 482

Övriga kortfristiga skulder

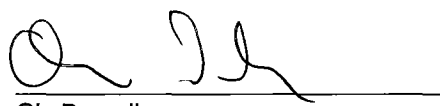
	2010-12-31	2009-12-31
Momsskuld	9 082	15 594
Bokslutmoms	-	-118
	9 082	15 476

Underskrifter

Stockholm 5/5 - 2011


Anna Josefsson Stenmark
Styrelseordförande
Antic Boban
Ledamot
Fredrik Zetterlund
Ledamot
Staffan Hedebring
Ledamot
Michael Forsberg
Ledamot
Stefan Josefsson
Ledamot
Joakim Lernehav
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 - 2011


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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

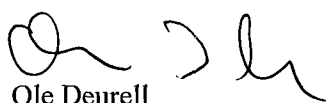
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 ersättningsskyldig 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 6 maj 2011



Ole Deurell

Auktoriserad revisor