

Årsredovisning för
Brf Vita Husen
769619-2447
Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7
Underskrifter	12
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Husen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:
Anna Josefsson Stenmark, ordförande aktiv
Joakim Lernehav, vice ordförande aktiv
Fredrik Zetterlund, ledamot/sekreterare aktiv
Staffan Hedebring, ledamot aktiv
Boban Antic, ledamot aktiv
Stefan Josefsson, ledamot aktiv
Gunnar Ejderklev, ledamot aktiv
Bengt Olsson, suppleant aktiv
Lennart Grundtman, 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 22 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid stämman 2011-05-23 valdes Ole Deurell, Parameter Revision, till revisor och Johan Johansson till revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Natalie Johansson, sammankallande och Emma Pettersson.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning av skötts av Valvet Förvaltning AB. Föreningens kontaktpersoner med förvaltaren har varit Hans Lindblom, Tuula Heikura Haverinen, Åsa Forsberg och Inger Mannesten.

Föreningsfrågor

Föreningen upplåter 225 lägenheter och 2 lokaler.
Utav de 225 lägenheterna var 186 medlemslägenheter, 39 st hyreslägenheter vid 2011 års utgång.

Under år 2011 har

det antagits en offert från Svensk Bevakningstjänst för rondering och störningsjour.
det bytts nyckelcylinder i grovtvättstugan.
det installerats armaturer med IR-detektorer i energibesparingssyfte i portarna på båda gårdarna.
det installerats armatur i gången vid gård 5 och gård 6.
Restauranghuset målats, utsida och tak.
Tvättstugorna målats, utsida och tak.
det anlagts två lekplattor, en vid port 203-205 för barn i åldern 2-5 år och en mellan gård 5 och 6 för barn 5-10 år samt sandlådor och gungställningar.
det inskaffats entrémattor till alla portarna.
har nya entréportaler byggts på baksidorna vid ingångarna från Sleipnervägen.
Målning av alla trapphusen på gård 5.
Förhandlat nytt avtal med Vattenfall.

Målat garagelängorna.

Vi har haft två samrådsmöten med grannföreningarna under för utbyte av information/erfarenheter av skötsel och underhåll.

Arvoden

Det har betalats ut med 84.800 kr i arvoden för 2011 (enligt beslut på stämman 2011-05-23).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-955 454
Årets resultat	-2 077 071
Totalt	<hr/> -3 032 525
Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens förlust:	
Reserveras i fond för yttre underhåll	121 446
Balanseras i ny räkning	-3 153 971
Summa	<hr/> -3 032 525

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

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>
Nettoomsättning	1	11 243 744	11 115 768
Övriga rörelseintäkter		7 329	3 375
Rörelsens intäkter		11 251 073	11 119 143
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-1 426 317	-1 292 130
Reparationer och underhåll		-638 592	-28 184
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-4 214 054	-4 454 816
Personalkostnader		-109 386	-111 451
Övriga förvaltningskostnader		-948 271	-728 815
Fastighetsskatt		-313 410	-307 785
Rörelsens kostnader		-7 650 030	-6 923 181
Resultat före av- och nedskrivningar		3 601 043	4 195 962
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-908 684	-803 164
Rörelseresultat		2 692 359	3 392 798
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	170 360	39 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 939 791	-4 021 873
Resultat efter finansiella poster		-2 077 072	-589 312
Resultat före skatt		-2 077 072	-589 312
Statlig inkomstskatt		1	-
Årets resultat		-2 077 071	-589 312

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	198 409 539	197 382 202
Summa materiella anläggningstillgångar		198 409 539	197 382 202
Summa anläggningstillgångar		198 409 539	197 382 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran hyror och avgifter	6	69 005	13 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 445 918	613 539
Övriga fordringar		200	16
Summa kortfristiga fordringar		1 515 123	627 235
Kassa och bank		3 734 820	10 387 657
Summa omsättningstillgångar		5 249 943	11 014 892
SUMMA TILLGÅNGAR		203 659 482	208 397 094

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		82 728 030	78 894 580
Fond för yttre underhåll		227 767	106 321
Summa bundet eget kapital		82 955 797	79 000 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-955 454	-244 697
Årets resultat		-2 077 071	-589 312
Summa fritt eget kapital		-3 032 525	-834 009
Summa eget kapital		79 923 272	78 166 892
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		119 409 342	127 500 000
Summa långfristiga skulder		119 409 342	127 500 000
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		2 258 833	1 498 896
Skatteskulder		7 060	6 159
Förutbetalda hyror och avgifter		773 323	658 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 270 319	557 912
Övriga kortfristiga skulder		17 333	9 082
Summa kortfristiga skulder		4 326 868	2 730 202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 659 482	208 397 094

Ställda säkerheter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsinteckningar	127 500 000	127 500 000
	127 500 000	127 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 077 071	-589 312
Avskrivningar	908 684	803 164
	<u>-1 168 387</u>	<u>213 852</u>
Årets skatt	1	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 168 386	213 852
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	-887 888	-45 572
Ökning / minskning av kortfr skulder	1 596 666	-769 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-459 608	-601 262
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-1 936 021	
Aktier intresseföretag		98 000
Aktivering byggnad och mark	-	-2 789 020
	<u>-2 395 629</u>	<u>-3 292 282</u>
 Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	-8 090 658	
Tilläggsköpeskilling		-12 046 112
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	3 833 450	7 527 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 257 208	-4 518 612
 Årets kassaflöde	-6 652 837	-7 810 894
 Likvida medel vid årets början	10 387 657	18 198 551
 Likvida medel vid årets slut	3 734 820	10 387 657

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen 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 omfattar 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 rörelsegren

	2011-12-31	2010-12-31
Hysesintäkter bostäder	2 838 814	3 073 283
Hysesintäkter lokaler	352 984	355 368
Hysesintäkter p-platser och garage	473 910	446 475
Årsavgifter bostäder	7 578 036	7 240 642
Övriga intäkter/återvunnen kundfordran	7 329	3 375
	11 251 073	11 119 143

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Inköp material	158 996	110 834
Snöröjning/sandning	137 707	256 477
Städning/hyrmattor	337 155	233 757
Besiktningsskostnader	18 552	26 096
Bevakningskostnader	128 177	-
Övriga köpta tjänster	642 299	663 866
Interna administrativa kostnader	3 432	1 100
	1 426 318	1 292 130

Reparation och underhåll

	2011-12-31	2010-12-31
Reparationer hyresbostäder	37 150	-
Reparationer tvättutrustning	38 246	-
Reparationer övr gemensamma utrymmen	139 800	-
Reparationer VA/sanitet	141 016	-
Reparationer värme	20 740	-
Reparationer ventilation	16 864	-
Reparationer el	38 166	-
Reparationer hissar	37 043	-
Reparationer portar	33 041	-
Övriga reparationer	115 527	-
Underhåll hissar	20 999	28 184
	638 592	28 184

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsel	991 242	1 040 744
Uppvärmning	2 214 101	2 560 631
Vatten och avlopp	652 190	647 098
Sophämtning	213 637	197 508
Grovsopor	11 469	30 270
Kabel-TV/bredband	116 950	-21 435
Övriga driftkostnader	14 465	-
	4 214 054	4 454 816

Personalkostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Styrelsearvoden	84 800	85 290
Sociala avgifter	24 586	26 161
	109 386	111 451

Övriga förvaltningskostnader

	2011-12-31	2010-12-31
Hyses/avgiftsförluster	-	58 330
Förvaltning, fast avtal	516 520	438 393
Förvaltning, tillkommande arbete	56 179	-
Fastighetsförsäkring	191 615	180 705
Självrisker vid skada	22 414	-
Revisionskostnad	38 613	23 902
Övriga förvaltningskostnader	53 720	8 365
Advokatarvoden	52 420	-
Bankkostnader	8 835	7 072
Medlemsavgifter	-	4 030
Övriga externa kostnader	7 955	8 018
	948 271	728 815

Fastighetsskatt

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskatt	313 410	307 785
	313 410	307 785

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Ränteintäkter bank	170 183	39 763
Intäktsränta skattekonto	177	-
	170 360	39 763

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-12-31	2010-12-31
Räntekostnader fastighetslån	4 914 968	4 021 368
Räntekostnader kortfristiga skulder	24 092	-
Räntekostnader skattekonto	10	505
Räntekostnader, övriga	721	-
	4 939 791	4 021 873

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	162 919 785	803 164	0,50	-2 103 630	160 816 155
Fastighetsförbättringar	1 936 021	105 520	5 och 6,67	-105 520	1 830 501
Mark	35 762 883	-	-	-	35 762 883
	200 618 689	908 684		-2 209 150	198 409 539

Årets anskaffningar på fastighetsförbättringar:

- Div underhållsåtgärder i fastigheten: lekplatser, rörelsestyrd belysning, valv/passage 1 412 896,46 kr, avskrivningsplan 20 år (5%).
- Målningsarbeten 523 125 kr, avskrivningsplan 15 år (6,67%).

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 6 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 840	79 839
Förvaltning		142 298
Bevakning Q1	15 047	-
Kabel-tv/Bredband Q1	29 140	27 858
Förutbetald ränta ffd 120130	1 314 558	363 544
Matthyra Q1	7 332	
	1 445 917	613 539

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2011-01-01	72 826 279	6 068 301	106 321	-244 697	-589 312
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	1 832 407	2 001 043			
Disposition enl årsstämmbeslut			121 446	-121 446	
Disposition enl årsstämmbeslut				-589 311	589 312
Årets resultat					-2 077 071
Vid årets slut	74 658 686	8 069 344	227 767	-955 454	-2 077 071

Föreningen har sålt 5 st lägenheter under året.

Not 8 Långfristiga skulder

	2011-12-31	Förändring	2010-12-31
Fastighetslån 1	-17 454 671	8 045 329	-25 500 000
Fastighetslån 2	-25 454 671	45 329	-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
	-119 409 342	8 090 658	-127 500 000

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SBAB	-17 454 671	4,02	2012-05-28
SBAB	-25 454 671	4,02	2012-05-28
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
	-119 409 342		

Redovisad räntesats gäller per 2011-12-31.

Amortering kommande år

	Amortering
Kommande amortering	186 776
	186 776

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2011-12-31	2010-12-31
Skatteskulder	7 060	6 159
	7 060	6 159

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

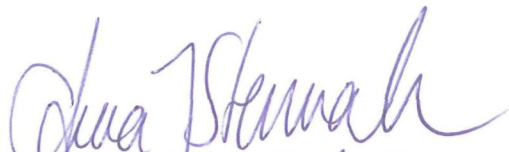
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntekostnader	861 230	-
Fjärrvärme dec	255 352	388 909
Elektricitet dec	77 229	119 193
Hiss jour 24/12	-	3 372
Städning dec	20 965	13 048
Advokatkostnader okt-dec	20 750	-
Köp med företagskort dec	293	3 390
Revisionsarvode	34 500	30 000
	1 270 319	557 912

Övriga kortfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Momsskuld	17 333	9 082
	17 333	9 082

Underskrifter

Stockholm 2012-05-11



Anna Josefsson Stenmark
Styrelseordförande



Boban Antic
Ledamot



Stefan Josefsson
Ledamot



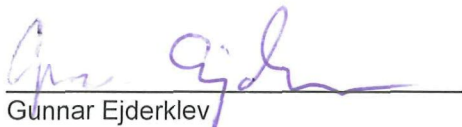
Fredrik Zetterlund
Ledamot



Joakim Lernehav
Ledamot



Staffan Hedebring
Ledamot



Gunnar Ejderklev
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-05-11



Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Vita Husen 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 Brf Vita Husen 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 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 och föreningens stadgar.

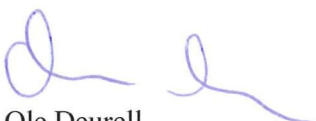
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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 den 11 maj 2012



Ole Deurell
Auktoriserad revisor