

Årsredovisning för
Brf Vita Husen
769619-2447

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vita Husen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Bengt Olsson, ordförande

Joakim Lernehav, vice ordförande

Boban Antic, ledamot

Anna Josefsson Stenmark, ledamot

Stefan Josefsson, ledamot

Lennart Grundtman, ledamot

Linda Piatek, ledamot

Jerry Andersson, suppleant

Ulrika Lolliot, suppleant

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 23 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid stämman 2012-05-30 valdes Ole Deurell, Parameter Revision, till revisor och Ulrika Fröberg till revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Leena Friberg, sammankallande och Camilla Skarström.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning av sköts av Valvet Stockholm AB.

Föreningsfrågor

Föreningen upplåter 225 lägenheter och 2 lokaler.

Utav de 225 lägenheterna var 192 medlemslägenheter, 33 st hyreslägenheter vid 2012 års utgång.

Utförda åtgärder under 2012

Tvättstugorna har fått ny maskinutrustning samt målats invändigt.

Bytt ut värmeväxlare.

Rivit kolonitäpporna och planat ut området.

2-våningshusen har renoverats:
ny träpanel och målning av fasaden, nya trappor, nya avstigningsplan och trappräcken inkl. målning.

Renoverat 2 lägenheter efter vattenskador.

Lagat trasiga asfaltsytor och kantsten.

Utfört brandskyddsrensning samt transporterat bort skräpet.

Iordningställt barnvagnsutrymme för 2 våningshusen.

Iordningställt utrymme för mopeder.

Besiktning har genomförts av Miljö och Hälsoskyddsförbundet.

Hissavtal har skrivits med Allhiss AB.

Takskottningsavtal har skrivits med Repexpressen.

Avtal om OVK kontroll har skrivits med Habistat.

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

Vi har haft 2 st städdagar, 1 på våren och 1 på hösten.

Målning av staket och små husen samt pelarna vid infarten till gård 5-6.

Under året har sopkärlen samt soprummen rensolats 2 ggr.

Arvoden

Det har betalats ut med 84.800 kr i arvoden för 2012 (enligt beslut på stämman 2011-05-23).

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-3 153 971
Årets resultat	-2 870 601
Totalt	-6 024 572
Styrelsen föreslår följande behandling av föreningens förlust:	
Uttag ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-290 137
Reserveras i fond för yttre underhåll	121 446
Balanseras i ny räkning	-5 855 881
Summa	-6 024 572

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	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	11 444 495	11 243 744
Övriga rörelseintäkter		10 463	7 329
Rörelsens intäkter		11 454 958	11 251 073
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-1 689 390	-1 426 317
Reparationer och underhåll		-1 118 266	-638 592
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-4 407 729	-4 214 054
Personalkostnader		-109 624	-109 386
Övriga förvaltningskostnader		-912 025	-948 271
Fastighetsskatt		-327 585	-313 410
Rörelsens kostnader		-8 564 619	-7 650 030
Resultat före av- och nedskrivningar		2 890 339	3 601 043
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-1 089 796	-908 684
Rörelseresultat		1 800 543	2 692 359
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	47 930	170 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 719 074	-4 939 791
Resultat efter finansiella poster		-2 870 601	-2 077 072
Resultat före skatt		-2 870 601	-2 077 072
Statlig inkomstskatt		-	1
Årets resultat		-2 870 601	-2 077 071

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5		
Byggnader och mark		199 846 035	198 409 539
Maskiner och inventarier		729 619	-
Summa materiella anläggningstillgångar		200 575 654	198 409 539
Summa anläggningstillgångar		200 575 654	198 409 539
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6		
Fordran hyror och avgifter		10 251	69 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 452 558	1 445 918
Övriga fordringar		283	200
Summa kortfristiga fordringar		1 463 092	1 515 123
Kassa och bank		3 415 428	3 734 820
Summa omsättningstillgångar		4 878 520	5 249 943
SUMMA TILLGÅNGAR		205 454 174	203 659 482

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter		87 317 030	82 728 030
Fond för yttre underhåll		349 213	227 767
Summa bundet eget kapital		87 666 243	82 955 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-3 153 971	-955 454
Årets resultat		-2 870 601	-2 077 071
Summa fritt eget kapital		-6 024 572	-3 032 525
Summa eget kapital		81 641 671	79 923 272
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		119 216 884	119 409 342
Summa långfristiga skulder		119 216 884	119 409 342
Kortfristiga skulder	9		
Leverantörsskulder		2 214 693	2 258 833
Skatteskulder		21 235	7 060
Förutbetalda hyror och avgifter		588 945	773 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 766 833	1 270 319
Övriga kortfristiga skulder		3 913	17 333
Summa kortfristiga skulder		4 595 619	4 326 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 454 174	203 659 482

Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	127 500 000	127 500 000
	127 500 000	127 500 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 870 600	-2 077 072
Avskrivningar	1 089 796	908 684
	-1 780 804	-1 168 388
Årets skatt	-	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 780 804	-1 168 387
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kortfr fordringar	52 031	-887 888
Ökning / minskning av kortfr skulder	268 750	1 596 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 460 023	-459 609
 Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-2 487 892	-1 936 021
Installationer	-768 020	-
	-4 715 934	-2 395 630
 Finansieringsverksamheten		
Fastighetslån	-192 458	-8 090 658
Inbetalda insatser/upplåtelseavgifter	4 589 000	3 833 450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 396 542	-4 257 208
 Årets kassaflöde	-319 392	-6 652 838
 Likvida medel vid årets början	3 734 820	10 387 658
 Likvida medel vid årets slut	3 415 428	3 734 820

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 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 rörelsegren

	2012-12-31	2011-12-31
Hyresintäkter bostäder	2 449 406	2 838 814
Hyresintäkter lokaler	371 764	352 984
Hyresintäkter p-platser och garage	513 170	473 910
Årsavgifter bostäder	8 110 155	7 578 036
Övriga intäkter/återvunnen kundfordran	10 463	7 329
	11 454 958	11 251 073

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	105 675	158 996
Snöröjning/sandning	436 187	137 707
Städning/hyrmattor	312 567	337 155
Besiktningsskostnader	21 826	18 552
Bevakningskostnader	200 497	128 177
Övriga köpta tjänster	609 997	642 299
Interna administrativa kostnader	2 641	3 431
	1 689 390	1 426 317

Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer hyresbostäder	144 835	37 150
Reparationer bostäder bostadsrätt	4 846	-
Reparationer hyreslokaler	5 475	-
Reparationer vitvaror	182 225	-
Reparationer tvättutrustning	15 631	38 246
Reparationer garage	8 646	-
Reparationer övr gemensamma utrymmen	-	139 800
Reparationer VA/sanitet	115 958	141 016
Reparationer värme	16 395	20 740
Reparationer ventilation	112 607	16 864
Reparationer el	25 790	38 166
Reparationer hissar	51 860	37 043
Reparationer portar	13 970	33 041
Reparationer balkonger	7 241	-
Övriga reparationer	109 084	115 527
Underhåll bostäder	3 125	-
Underhåll ventilation	124 778	-
Underhåll el	30 392	-
Underhåll hissar	10 439	20 999
Underhåll markanläggning	86 843	-
Underhåll övrigt	48 126	-
	1 118 266	638 592

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	719 997	991 242
Uppvärmning	2 635 797	2 214 101
Vatten och avlopp	666 841	652 190
Återbetalning Stockhokm Vatten avser 2005	-	-
Sophämtning	245 509	213 637
Grovsopor	22 690	11 469
Kabel-TV/bredband	116 895	116 950
Övriga driftkostnader	-	14 465
	4 407 729	4 214 054

Personalkostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	85 600	84 800
Sociala avgifter	24 024	24 586
	109 624	109 386

Övriga förvaltningskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förvaltning, fast avtal	527 039	516 520
Förvaltning, tillkommande arbete	39 403	56 179
Fastighetsförsäkring	200 656	191 615
Självrisker vid skada	-	22 414
Revisionskostnad	27 801	38 613
Övriga förvaltningskostnader	55 701	53 720
Advokatarvoden	27 762	52 420
Bankkostnader	15 026	8 835
Övriga externa kostnader	18 637	7 955
	912 025	948 271

Fastighetsskatt

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	327 585	313 410
	327 585	313 410

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	47 847	170 183
Intäktsränta skattekonto	83	177
	47 930	170 360

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	4 718 990	4 914 968
Räntekostnader skattekonto	-	10
Räntekostnader, övriga	84	24 813
	4 719 074	4 939 791

Not 5 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	162 919 785	803 164	0,50	-2 906 794	160 012 991
Fastighetsförbättringar	4 423 913	248 231	5 och 6,67	-353 751	4 070 162
Mark	35 762 883				35 762 883
Installationer	768 019	38 401	5,00	-38 401	729 619
	203 874 600	1 089 796		-3 298 946	200 575 654

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

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 297	79 840
Förvaltning	128 425	-
Bevakning Q1	15 818	15 047
Kabel-tv/Bredband Q1	30 163	29 140
Förutbetald ränta ffd 130130	1 184 231	1 314 559
Matthyra Q1	7 624	7 332
	1 452 558	1 445 918

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2012-01-01	74 658 686	8 069 344	227 767	-955 454	-2 077 071
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	2 276 261	2 312 739			
Disposition enl årsstämmobeslut			121 446	-121 446	
Disposition enl årsstämmobeslut				-2 077 071	2 077 071
Årets resultat					-2 870 601
Vid årets slut	76 934 947	10 382 083	349 213	-3 153 971	-2 870 601

Föreningen har sålt 6 st lägenheter under året.

Not 9 Kortfristiga skulder

Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskulder	21 235	7 060
	21 235	7 060

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	761 539	861 230
Fjärrvärme dec	359 857	255 352
Elektricitet dec	89 903	77 229
Snöröjning dec	176 426	-
Trädgårdsskötsel dec	12 428	-
Städning dec	21 657	20 965
Bevakningstjänst dec	12 027	-
Advokatkostnader okt-dec	-	20 750
Förlikning/framtida PCB sanering	255 000	-
Ersättning från Trygg Hansa/framtida PCB sanering	43 028	-
Köp med företagskort dec	-	293
Revisionsarvode	34 968	34 500
	1 766 833	1 270 319

Övriga kortfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Momsskuld	3 913	17 333
	3 913	17 333

Underskrifter

Stockholm 2013- 05 - 06



Bengt Olsson
Styrelseordförande



Stefan Josefsson
Ledamot



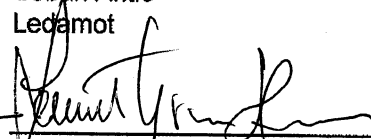
Joakim Lernehav
Ledamot



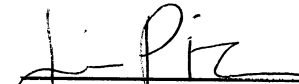
Anna Josefsson Stenmark
Ledamot



Boban Antic
Ledamot

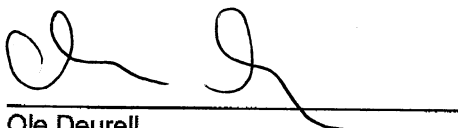


Lennart Grundtman
Ledamot



Linda Piatek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 05 - 06



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 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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

6/5 - 2013



Ole Deurell
Auktoriserad revisor