

BRF GRÖNDALSSUNDET

Org nr 769616-5823

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen för Brf Gröndalssundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2009 t.o.m. den 31 december 2009, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att fränja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Stapelbädden 9 i Stockholms kommun den 30 augusti 2007. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 329 m². Föreningen disponerar 38 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Arrende för badbrygga

Föreningen kan teckna avtal om arrende av vattenområde för badbrygga med Stockholms Stad. Kostnad för arrende och anläggande av badbrygga ingår inte i vare sig redovisad anskaffningskostnad eller beräknade årliga kostnader.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöörjning, hisservice samt sophämtning som gäller fram till och med den 31 december 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning som gällde fram till och med den 31 december 2009. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2010 är UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Räntebidrag

Föreningens intäkt för räntebidrag uppgick till 238 241 kronor under året. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2010	166 544 kronor
År 2011	95 168 kronor

Årsavgifter

Under år 2009 har årsavgifterna höjts med tre och en halv procent, genomsnittlig årsavgift var 728 kr/m². Ytterligare höjning av årsavgift är för närvarande inte aktuell.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 91 (94) medlemmar.

Under året har fyra (13) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Under året har föreningen/trädgårdsgruppen anordnat en städdag på föreningens mark/tomt. Under städdagen informerades även de närvarande om vilka växter som finns på föreningens tomt.

Styrelsen har under året upprättat flertalet informationsblad till medlemmarna. Informationen har distribuerats antingen via varje lägenhets postfack, föreningens hemsida www.grondalssundet.se eller via anslag i vardera portuppgång.

Föreningen/festkommittén har anordnat två gemensamma träffar under 2009, dels en kräftskiva under vilken föreningen bjöd på en välkomstdrink och dels en pubkväll under vilken medlemmarna erbjöds dryck och tilltugg till självkostnadspris. Båda tillställningarna var mycket välbesökta och uppskattade.

Styrelsen har den 9 november 2009 antagit trivseregler för föreningen. Reglerna har distribuerats till samtliga medlemmar med instruktion om att efterföljas och insättas i lägenhetspännen.

Ett av föreningens lån hos Swedbank om 10,5 miljoner kronor omsattes den 30 maj 2009 till rörlig ränta.

Styrelsen upprättade under sommaren en enkät om föreningens utemiljö och skickade enkäten till samtliga medlemmar. 40 svar inkom och dessa visade att:

- 28 av 40 ville att styrelsen skulle fortsätta att arbeta med att ta fram förslag på en brygga,
- 20 av 38 vill inte ha ett nytt förråd vid hus 2,
- 22 av 38 vill inte ha någon förvaring mellan carport och berg,
- 33 av 38 vill se modifiering av befintliga förvaringsutrymmen för cyklar mm,
- 29 av 40 önskar en uteplats,
- 26 av 40 kan tänka sig en grillplats vid uteplatsen.

Att det totala antalet svar skiljer sig mellan frågorna beror på att alla inte har besvarat samtliga frågor. Resultat ger ledning för vad styrelsen skall arbeta med och betyder inte att samtliga projekt självklart blir av.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat att tills vidare inte höja årsavgifterna för 2010.

Styrelsen har i uppdrag att till föreningens ordinarie årsstämma 2010 framlägga förslag på badbrygga.

Styrelsen utreder möjligheten att anordna en gemensam uteplats för föreningens medlemmar samt förbättring av föreningens gemensamma utrymmen för förvaring av cyklar och barnvagnar.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2009 haft följande sammansättning:

Richard Edlepil	Ledamot	Ordförande
Björn Dahlroth	Ledamot	
Ann Falkbrink	Ledamot	
Anne Lindelöf	Ledamot	
Erik Olsson	Ledamot	
Erik Hornmalm	Suppleant	
Monica Stein	Suppleant	
Pia Gyllvik	Suppleant	
Birgitta Kjörck	Suppleant	

Vid stämman avgick Robert Ström, Jan Carles, Erik Barkman, Björn Rydén och Hanna Nyström ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (fyra) stycken protokollfödda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrtings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm	
Hans Norman	Suppleant
Öhrtings PricewaterhouseCoopers AB	

Valberedning

Anders Hammarström	Sammankallande
Anders Nylander	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2007.

Nyckeltal

	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	47 056
Lån per m ² bostadsyta kr	11 079
Genomsnittlig skuldränta %	4,49
Fastighetens belåningsgrad %	23,54

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	29 057
årets resultat	315 545

344 602

Styrelsen föreslår att
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes
i ny räkning överföres

108 225

236 377

344 602

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

	NOT	090101	080101
RESULTATRÄKNING		-091231	-081231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 151 728	1 474 941
Hyresintäkter garage, p-platser	1	239 840	115 410
Övriga intäkter	2	7 846	980
Entreprenören enl avtal		36 906	66 853
Summa intäkter		3 436 320	1 658 184
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-132 480	-40 000
Taxebundna kostnader	4	-543 810	-239 471
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-34 038	-16 562
Kabel-TV/ Bredband		-160 825	-77 292
Fastighetsskatt		0	-67 400
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-871 153	-440 725
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-48 537	-6 719
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsrättningar	5	-57 894	-13 200
Revisionsarvode		-25 000	-12 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-55 000	-27 500
Summa övriga externa kostnader		-186 431	-59 919
Avskrivningar	6	-142 401	-11 680
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 236 335	1 145 860
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga räntointäkter		5 767	69 181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 287	-200
Räntekostnader för fastighetslån		-2 156 031	-1 128 088
Räntekostnader för kreditiv		0	-141 719
Avgår räntebidrag		238 241	157 506
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 919 310	-1 043 320
RESULTAT FÖRE SKATT		317 025	102 540
Skatt		-1 480	-19 371
ÅRETS RESULTAT		315 545	83 169

Resultaträkningen för 2008 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2008, med undantag för fastighetsskatt vilket avser perioden den 1 januari t.o.m. den 31 december 2008, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

203 705 919

203 848 320

Summa materiella anläggningstillgångar

203 705 919

203 848 320

Summa anläggningstillgångar

203 705 919

203 848 320

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

160

810

Fordran Entreprenören

51 368

0

Skattefordringar

86 795

9 642

Övriga fordringar

29 048

0

Avräkningskonto förvaltare

946 078

1 078 811

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

101 428

308 287

Summa kortfristiga fordringar

7

1 214 877

1 397 550

Kassa och bank

Handkassa

4 000

0

Bank

228 199

222 331

Summa kassa och bank

232 199

222 331

Summa omsättningstillgångar

1 447 076

1 619 881

SUMMA TILLGÅNGAR

205 152 995

205 468 201

BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

EGET KAPITAL OCH SKULLDER

Eget kapital

8

<u>Bundet eget kapital</u>		
Föreningens fond för yttre underhåll	54 112	0
Inbetalda insatser	55 914 000	55 914 000
Upplåtelseavgifter	99 996 000	99 996 000
Summa bundet eget kapital	155 964 112	155 910 000

<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat	29 057	0
Årets resultat	315 545	83 169
Summa fritt eget kapital	344 602	83 169

Summa eget kapital

156 308 714

155 993 169

Långfristiga skulder

9

Fastighetslån	47 930 904	47 961 058
Summa långfristiga skulder	47 930 904	47 961 058

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	30 154	27 262
Leverantörsskulder	94 740	116 460
Skuld Entreprenören	0	574 306
Skatteskulder	88 250	96 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	700 233	699 533
Summa kortfristiga skulder	913 377	1 513 974

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULLDER

205 152 995

205 468 201

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

48 000 000

48 000 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESBALANS

090101	080101
091231	081231

Den löpande verksamheten

Årets resultat före skatt	317 024	102 540
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	142 401	11 680
Betalad skatt	-9 643	67 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	449 782	181 620

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	49 940	171 612
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	-592 433	1 417 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 711	1 770 793

Investeringsverksamheten

Byggnader och mark	0	-79 860 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-79 860 000

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	152 390 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-30 154	-74 538 942
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 154	77 851 058

Årets kassaflöde

-122 865	-238 149
-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

1 301 142	1 539 291
-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 178 277	1 301 142
------------------	------------------

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 142 401 kronor (11 680 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2010 uppgår till 142 401 kronor.

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2008 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflöta.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på klientmedelskonto hos UBC.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2009	2008
Hyra parkering	239 840	115 860
Outhyrda p-platser	0	-450
	239 840	115 410

2 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Betalningspåminnelse	0	500
Krav	0	480
Ersättning skyddstak och carport	7 846	0
	7 846	980

3 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Fastighetsskötsel	80 000	40 000
Hiss	2 581	0
Löpande reparationer	40 118	0
Trädgårdskostnader	7 966	0
Förbrukningsinventarier	1 500	0
Förbrukningsmaterial	315	0
	132 480	40 000

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	97 830	35 245
Uppvärmning	369 892	150 983
Vatten	55 780	44 137
Sophämtning	20 308	9 106
	543 810	239 471

5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	44 665	10 000
Sociala kostnader	12 909	3 200
Bil- och reseersättning	320	0
	57 894	13 200

Brf Gröndalssundet
769616-5823

11(12)

6 Byggnader och mark

	091231	081231
Akkumulerade anskaffingsvärden byggnader		
Ingående anskaffingsvärde	148 860 000	69 000 000
Inköp	0	79 860 000
Omklassificering	9 351 959	0
Utgående ackumulerade anskaffingsvärden byggnader	158 211 959	148 860 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-11 680	0
Årets avskrivningar	-142 401	-11 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 081	-11 680
Akkumulerade anskaffingsvärden mark		
Ingående anskaffingsvärde	55 000 000	55 000 000
Omklassificering	-9 351 959	0
Utgående ackumulerade anskaffingsvärden mark	45 648 041	55 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	203 705 919	203 848 320
Taxeringsvärdet byggnader	61 000 000	250 000
Taxeringsvärdet mark	17 600 000	16 600 000
	78 600 000	16 850 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	8 646	8 100
Förutbetalt Telia	30 030	70 735
Förutbetald vattenkostnad	2 946	3 340
Upplupna räntebidrag	58 819	226 112
Övriga poster	987	0
	101 428	308 287

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplättelse -avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000			83 169
Disposition av föregående års resultat			54 112	29 057	-83 169
Årets resultat					315 545
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	54 112	29 057	315 545

Brf Gröndalssundet
769616-5823

12(12)

9 Långfristiga skulder

	091231	081231
Swedbank, ränta 4,72 %, omsatt 2009-05-30	0	10 500 000
Swedbank, ränta 1,10 % 3-mån till 2010-02-28	10 500 000	0
Swedbank, ränta 4,81 %, bundet till 2010-05-30	10 488 785	10 496 448
Swedbank, ränta 4,85 %, bundet till 2011-05-30	10 688 573	10 696 381
Swedbank, ränta 4,92 %, bundet till 2012-05-30	10 421 857	10 429 471
Swedbank, ränta, 5,60 %, bundet till 2013-06-25	5 861 843	5 866 020
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-30 154	-27 262
	47 930 904	47 961 058


10 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter


	091231	081231
Upplypen värmekostnad	45 887	44 718
Upplypen elkostnad	7 734	1 882
Upplypna räntekostnader	305 388	373 806
Upplypna styrelsearvoden	34 667	10 000
Upplypna sociala kostnader	11 239	3 200
Upplypna revisionsarvoden	25 000	25 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	261 681	240 927
Övriga poster	8 637	0
	700 233	699 533

Stockholm den 30 mars 2010
Brf Gröndalssundet


Richard Edlepoj
Ordförande


Björn Dahlroth
Ledamot


Ann Falkbrink
Ledamot


Anne Lindelöf
Ledamot


Erik Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet

Org nr 769616-5823

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2009. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

