

BRF GRÖNDALSSUNDET

Org nr 769616-5823

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2008

Styrelsen för Brf Gröndalssundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja 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 den 30 augusti 2007 fastigheten Stapelbädden 9 i Stockholms kommun. Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 329 m². Föreningen disponerar 37 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Arrende för badbygga

Föreningen kan teckna avtal om arrende av vattenområde för badbygga med Stockholms Stad. Kostnad för arrende och anläggande av badbygga 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 fastighetskötsel och teknisk förvaltning, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice samt sophämtning under perioden 1 maj 2008 - 31 december 2010.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 1 juli 2008 - 31 december 2010.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningen och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 september 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 september 2007.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 8.

Byggnadskreditivet är inlöst i sin helhet den 28 augusti 2008.

Avräkning mot entreprenören

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2008. Entreprenören har svarat för föreningens kostnader samt uppburit intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Särskild överenskomst har träffats med entreprenören om att öka entreprenadkostnaden med 160 000 kr avseende slutf- och garantibesikningskostnader.

Föreningens investering- och finansieringsbalans

Föreningens investering- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2008 följande utseende:

Anskaffningsvärde	203 860 000	Lån	48 000 000
Avskrivningar	-5 283	Amorteringar	-5 283
Likviditetsreserv	50 000	Insatser	55 914 000
		Upplättelseavgifter	99 996 000
	<u>203 904 717</u>		<u>203 904 717</u>

Fastighetskatt

Fastigheten färdigställdes 2008 och kommer att deklarerars som färdigställd. Fastigheten kommer troligen att åläggas värdeår 2008. Enireprenören svarar för fastighetskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret.

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

Räntebidrag

Föreningen har per 29 augusti 2008 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 5,39 procent.

Räntebidrag har lämnats med 14 procent av det bestämnda bidragsunderlag, 44 141 000 kr multiplicerat med fastställd subventionsränta under 2008. Räntebidraget kommer successivt att minskas och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012. Under 2009 utgår bidrag med 10 procent därefter med 7 procent under 2010 och med 4 procent under 2011 av bidragsunderlaget.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med tre och en halv procent fr.o.m. den 1 januari 2009 ny genomsnittlig årsavgift är 728 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade 94 (86) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under april 2008 och avslutades under maj 2008. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåna vid årets slut. Under året har 13 överlåtelser skett.

Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret beslutat om principen för avskrivning på föreningens byggnader. Principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen kommer att tillämpa den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. räkenskapsåret 2009.

RESULTATRÄKNING

	NOT	080101	070510
		-081231	-071231
			(8 mån)
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		1 474 941	0
Hyresintäkter garage, p-platser	1	115 410	0
Övriga rörelseintäkter	2	980	0
Entreprenör enligt avtal		66 853	9 642
Summa intäkter		1 658 184	9 642
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel		-40 000	0
Taxebundna kostnader	3	-239 471	0
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-16 562	0
Kabel-TV		-77 292	0
Fastighetsskatt		-67 400	-9 642
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-440 725	-9 642
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-6 719	0
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsårstämningar	4	-13 200	0
Revisionsarvode		-12 500	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-27 500	0
Summa övriga externa kostnader		-59 919	0
Avskrivningar	5	-11 680	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 145 860	0
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		69 181	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200	0
Räntekostnader för fastighetslån		-1 128 088	0
Räntekostnader för kreditiv		-141 719	0
Avgår räntebidrag		157 506	0
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 043 320	0
RESULTAT FÖRE SKATT		102 540	0
Skatt		-19 371	0
ÅRETS RESULTAT		83 169	0

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 juli 2008 t.o.m. den 31 december 2008 med undantag för fastighetsskatt som avser perioden fr.o.m. den 1 januari 2008 t.o.m. den 31 december 2008.

Resultaträkningen för 2007 avser endast fastighetsskatt för räkenskapsåret, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

BALANSRÄKNING		NOT	081231	071231
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Byggnader och mark	5	203 848 320	124 000 000	
Summa materiella anläggningstillgångar		203 848 320	124 000 000	
Summa anläggningstillgångar		203 848 320	124 000 000	
Omsättningstillgångar				
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Avgiftsfordringar		810	0	
Fordran entreprenören		0	490 351	
Skatfordringar		9 642	0	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	308 287	0	
Avräkningskonto förvaltare		1 078 811	0	
Summa kortfristiga fordringar		1 397 550	490 351	
<u>Kassa och bank</u>				
Bank		222 331	1 539 291	
Summa kassa och bank		222 331	1 539 291	
Summa omsättningstillgångar		1 619 881	2 029 642	
SUMMA TILLGÅNGAR		205 468 201	126 029 642	

BALANSRÄKNING

NOT

081231

071231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

7

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

55 914 000

3 520 000

Upplåtelseavgifter

99 996 000

0

Summa bundet eget kapital

155 910 000

3 520 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

83 169

0

Summa fritt eget kapital

83 169

0

Summa eget kapital

155 993 169

3 520 000

Långfristiga skulder

8

Byggnadskreditiv

0

122 500 000

Fastighetslån

47 961 058

0

Summa långfristiga skulder

47 961 058

122 500 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

27 262

0

Leverantörsskulder

116 460

0

Skuld entreprenören

574 306

0

Skatteskulder

96 413

9 642

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

9

699 533

0

Summa kortfristiga skulder

1 513 974

9 642

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

205 468 201

126 029 642

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

48 000 000

48 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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.

Anläggningsstillgångar

Materiella anläggningsstillgångar 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 fr.o.m år 2009 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 11 680 kr. Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 128 331 kr.

I balansräkningen har värde på byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2009 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

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

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 redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

NOTER

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

1 Hyra garage/parkering

	2008	070510-071231
Hyra parkering	115 860	0
Outlyrda p-platser	-450	0
	115 410	0

2 Övriga rörelseintäkter

	2008	070510-071231	
Betalningspåminnelse	500		0
Krav	480		0
	980		0

3 Taxebundna kostnader

	2008	070510-071231	
EI	35 245		0
Uppvärmning	150 983		0
Vatten	44 137		0
Sophämtning	9 106		0
	239 471		0

4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	070510-071231	
Styrelsearvode	10 000		0
Sociala kostnader	3 200		0
	13 200		0

5 Byggnader och mark

	081231	071231	
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader			
Ingående anskaffningsvärde	69 000 000		0
Inköp	79 860 000		69 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	148 860 000		69 000 000
Akkumulerade avskrivningar			
Årets avskrivningar	-11 680		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 680		0
Akkumulerade anskaffningsvärden mark			
Ingående anskaffningsvärde	55 000 000		0
Inköp	0		55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	55 000 000		55 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	203 848 320	124 000 000	
Taxeringsvärden byggnader	250 000		0
Taxeringsvärden mark	16 600 000		0
	16 850 000		0

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	8 100	0
Förutbetalt Telja	70 735	0
Förutbetald vattenkostnad	3 340	0
Upplupna räntebidrag	226 112	0
	308 287	0

7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	3 520 000		
Ökning av insatskapital	52 394 000		
Ökning av upplåtelseavgifter		99 996 000	83 169
Årets resultat			
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	83 169

8 Långfristiga skulder

	081231	071231
1. Swedbank, ränta 4,72 %, bundet till 2009-05-30	10 500 000	0
2. Swedbank, ränta 4,81 %, bundet till 2010-05-30	10 496 448	0
3. Swedbank, ränta 4,85 %, bundet till 2011-05-30	10 696 381	0
4. Swedbank, ränta 4,92 %, bundet till 2012-05-30	10 429 471	0
5. Swedbank ränta, 5,60 %, bundet till 2013-06-25	5 866 020	0
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-27 262	0
	47 961 058	0


1. Ursprungligt lånebelopp 10 500 000 kr, utbetalt 2008-05-30
2. Ursprungligt lånebelopp 10 500 000 kr, utbetalt 2008-05-30
3. Ursprungligt lånebelopp 10 700 000 kr, utbetalt 2008-05-30
4. Ursprungligt lånebelopp 10 433 000 kr, utbetalt 2008-05-30
5. Ursprungligt lånebelopp 5 867 000 kr, utbetalt 2008-08-27

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupen värmekostnad	44 718	0
Upplupen elkostnad	1 882	0
Upplupna räntekostnader	373 806	0
Upplupna styrelsearvoden	10 000	0
Upplupna sociala kostnader	3 200	0
Upplupet revisionsarvode	25 000	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	240 927	0
	699 533	0

Stockholm den
Brf Gröndalssundet

Robert Ström
Ordförande


Jan Carles
Ledamot

Erik Barkman
Ledamot

Erik Olsson
Ledamot

Monica Stein
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm
Auktoriserad revisor