

BRF GRÖNDALSSUNDET

Org nr 769616-5823

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen för Brf Gröndalssundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2010 t.o.m. den 31 december 2010, vilket är föreningens fjärde 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.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 1997 fastigheten Stapelbädden 9 i Stockholms kommun på vilken uppförts två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 340 m². På fastigheten har även anlagts 38 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via SBCs medlemsförsäkring.

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

Föreningens avtal med JM AB om teknisk förvaltning löpte ut 2010-12-31. Nya avtal har tecknats med följande leverantörer:

Fastighetsskötsel	- JM
Trappstädning	- JM
Trädgårdsskötsel	- Svea Park
Snöröjning	- Svea Park
Snöröjning tak	- JM
Hisservice	- Kone
Hämtning återvinningsavfall	- Sita

Hushållssopor hämtas av Stockholms kommun genom deras entreprenör Liselotte Löf. Vår el- och fjärrvärmeleverantör är Fortum.

Under 2011 har avtalet med Telia förnyats.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av UBC Ekonomisk förvaltning i Sverige AB.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2008. 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 för året till 166 544 kronor. Räntebidraget för år 2011 uppgår till 95 168 kronor och upphör därefter.

Årsavgifter

Under år 2010 har årsavgifterna inte höjts (föreg. år +3,5 %). Den aktuella genomsnittliga årsavgiften uppgår till 728 kr/m². Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla oförändrade årsavgifter.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 90 (91) medlemmar.

Under året har fem (fyra) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Garantibesiktning har genomförts under våren 2010 och därav föranledda åtgärder har i huvudsak åtgärdats av JM under året. Kvarstående åtgärder skall utföras under innevarande år. Ca 2/3 av lägenheterna har drabbats av spruckna kakel i badrum, vilka omkaklats genom JMs försorg. Medlemmarna uppmanas att vara fortsatt uppmärksamma på problemet.

Under 2009 drabbades föreningen av stora kostnader till följd av att trasor mm kastats i toaletterna och fastnat i avloppspumparna. Vid den årliga servicen 2010 visade det sig att det fortfarande förekom en del olämpligt material i pumpgropen, material som borde ha kastats i hushållssoporna.

Styrelsen har i uppdrag av årsstämman att framlägga förslag till badbrygga. Offerter har infordrats och tillståndsfrågor har diskuterats med berörda statliga och kommunala myndigheter. Beslut i frågan beräknas kunna tas under våren 2011.

Styrelsen har fortsatt utreda frågan om gemensam uteplats. Offerter har infordrats och beslut väntas kunna tas under våren 2011.

Under våren kallades föreningens medlemmar till städning av föreningens mark och anslutande parkmark. Anslutningen var stor och efter arbetspasset bjöd föreningen på varm korv och dryck.

Styrelsen har upprättat ett antal informationsblad till medlemmarna. Informationen har distribuerats antingen via varje lägenhets postfack, föreningens hemsida www.grondalssundet.se eller via anslag i respektive portuppgång.

Festkommittén har anordnat en kräftskiva som var mycket välbesökt och uppskattad.

Ett av föreningens lån hos Swedbank om ca 10,5 miljoner kronor omsattes den 30 maj 2010 till fast ränta.

Planerad verksamhet för kommande år

Som framhållits ovan väntas beslut kunna tas under våren beträffande badbrygga och uteplats.

AF B

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2010 haft följande sammansättning:

Jan Forsberg	Ledamot	Ordförande
Erik Olsson	Ledamot	Sekreterare
Ann Falkbrink	Ledamot	Kassör
Björn Dahlroth	Ledamot	
Per Grunéus	Ledamot	
Anne Lindelöf	Ledamot	
Pia Gyllvik	Suppleant	
Björn Lindén	Suppleant	

Vid stämman avgick Richard Edlepil, Erik Hornmalm, Monica Stein samt Birgitta Kjörcck ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 14 (nio) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Anders Hammarström Sammankallande
Anders Nylander

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2007.

Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	46 904	47 056
Lån per m ² bostadsyta kr	11 044	11 079
Genomsnittlig skuldränta %	4,00	4,49
Fastighetens belåningsgrad %	23,55	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.

AF B

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	236 376
årets resultat	560 634
	797 010

Styrelsen föreslår att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes i ny räkning överföres	108 225
	688 785
	797 010

Föreningens ekonomiska ställning

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

AA B

		100101	090101
RESULTATRÄKNING	NOT	-101231	-091231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 151 728	3 151 728
Hysesintäkter garage, p-platser	1	241 200	239 840
Övriga intäkter	2	1 102	7 846
Entreprenören enl avtal		0	36 906
Summa intäkter		3 394 030	3 436 320
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-154 468	-132 480
Taxebundna kostnader	4	-477 510	-543 810
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-26 272	-34 038
Kabel-TV/ Bredband		-120 219	-160 825
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-778 469	-871 153
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-13 234	-48 537
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	5	-66 136	-57 894
Revisionsarvode		-28 941	-25 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-55 312	-55 000
Övriga externa kostnader		-2 050	0
Summa övriga externa kostnader		-165 673	-186 431
Avskrivningar	6	-142 401	-142 401
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 307 487	2 236 335
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		4 665	5 767
Räntekostnader och liknande resultatposter		-345	-7 287
Räntekostnader för fastighetslån		-1 917 717	-2 156 031
Avgår räntebidrag		166 544	238 241
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 746 853	-1 919 310
RESULTAT FÖRE SKATT		560 634	317 025
Skatt		0	-1 480
ÅRETS RESULTAT		560 634	315 545

AA E

BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

203 563 518

203 705 919

Summa materiella anläggningstillgångar

203 563 518

203 705 919

Summa anläggningstillgångar

203 563 518

203 705 919

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

3

160

Fordran JM, betald 110103

51 368

51 368

Skattefordringar

1 706

86 795

Övriga fordringar

0

29 048

Avräkningskonto förvaltare

1 679 074

946 078

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

98 397

101 428

Summa kortfristiga fordringar

1 830 548

1 214 877

Kassa och bank

Handkassa

1 242

4 000

Bank

228 056

228 199

Summa kassa och bank

229 298

232 199

Summa omsättningstillgångar

2 059 846

1 447 076

SUMMA TILLGÅNGAR

205 623 364

205 152 995

Mf B

Brf Gröndalssundet
769616-5823

7(11)

BALANSRÄKNING	NOT	101231	091231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		162 337	54 112
Inbetalda insatser		55 914 000	55 914 000
Upplåtelseavgifter		99 996 000	99 996 000
Summa bundet eget kapital		156 072 337	155 964 112
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		236 376	29 057
Årets resultat		560 634	315 545
Summa fritt eget kapital		797 010	344 602
Summa eget kapital		156 869 347	156 308 714
Långfristiga skulder	9		
Fastighetslån		47 898 264	47 930 904
Summa långfristiga skulder		47 898 264	47 930 904
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		32 640	30 154
Leverantörsskulder		116 203	94 740
Skatteskulder		4 121	88 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	702 789	700 233
Summa kortfristiga skulder		855 753	913 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 623 364	205 152 995
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		48 000 000	48 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AG B

BOOKSLUTSKOMMENTARER

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 (142 401 kronor). Planerad avskrivning för byggnad för 2011 uppgår till 142 401 kronor.

Föreningens fastighet har värdeår 2008. Taxeringsvärdet ligger till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

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 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.

Mf B

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2010	2009
Hyra parkering	241 200	239 840

2 Övriga rörelseintäkter

	2010	2009
Ersättning skyddstak och carport	0	7 846
Intäkt trivselkväll	1 102	0
	1 102	7 846

3 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Fastighetsskötsel	80 000	80 000
Städning	6 643	0
Hiss	0	2 581
Löpande reparationer	36 022	40 118
Snöröjning	1 300	0
Trädgårdskostnader	5 500	7 966
Trädgårdsskötsel	7 000	0
Förbrukningsinventarier	5 550	1 500
Förbrukningsmaterial	12 453	315
	154 468	132 480

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	86 568	97 830
Uppvärmning	313 224	369 892
Vatten	56 682	55 780
Sophämtning	21 036	20 308
	477 510	543 810

5 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	51 990	44 665
Sociala kostnader	14 146	12 909
Bil- och reseersättning	0	320
	66 136	57 894

Mf B

6 Byggnader och mark

	101231	091231
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	158 211 959	148 860 000
Omklassificering	0	9 351 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	158 211 959	158 211 959
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-154 081	-11 680
Årets avskrivningar	-142 401	-142 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 482	-154 081
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	45 648 041	55 000 000
Omklassificering	0	-9 351 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	45 648 041	45 648 041
Bokfört värde byggnader och mark	203 563 518	203 705 919
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	17 600 000
	87 000 000	78 600 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	101231	091231
Förutbetalda försäkringspremier	7 832	8 646
Förutbetalt Telia	30 030	30 030
Förutbetald vattenkostnad	0	2 946
Upplupna räntebidrag	41 173	58 819
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 375	0
Förutbetald indexdebitering kulvert/ledning	987	0
Övriga poster	0	987
	98 397	101 428

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	54 112	29 057	315 545
Disposition av föregående års resultat			108 225	207 320	-315 545
Årets resultat					560 634
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	162 337	236 377	560 634







9 Långfristiga skulder

	101231	091231
Swedbank, ränta 2,25 % 3-mån rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, ränta 3,21 %, bundet till 2014-03-25	10 480 308	10 488 785
Swedbank, ränta 4,85 %, bundet till 2011-05-30	10 679 938	10 688 573
Swedbank, ränta 4,92 %, bundet till 2012-05-30	10 413 435	10 421 857
Swedbank ränta, 5,60 %, bundet till 2013-06-25	5 857 223	5 861 843
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-32 640	-30 154
	47 898 264	47 930 904

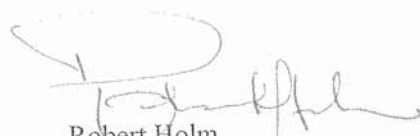
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	101231	091231
Upplupen värmekostnad	52 921	45 887
Upplupen elkostnad	10 773	7 734
Upplupna räntekostnader	294 042	305 388
Upplupna styrelsearvoden	34 667	34 667
Upplupna sociala kostnader	11 239	11 239
Upplupna revisionsarvoden	27 000	25 000
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	272 147	261 681
Övriga poster	0	8 637
	702 789	700 233

Stockholm den 10/5 2011
Brf Gröndalssundet

 Jan Forsberg Ordförande	 Björn Dahlroth Ledamot	 Ann Falkbrink Ledamot
 Anne Lindelöf Ledamot	 Erik Olsson Ledamot	 Per Grunéus Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 maj 2011
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 2010. Det är styrelsen som har ansvaret 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 revisions sed 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 11 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm
Auktoriserad revisor

