

BRF GRÖNDALSSUNDET

Org nr 769616-5823

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Styrelsen för Brf Gröndalssundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2011 t.o.m. den 31 december 2011, vilket är föreningens femte 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 2007 fastigheten Stapelbädden 9 i Stockholms kommun på vilken uppförts två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter och med inflyttning 2008. 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 har under 2011 tecknat avtal med Stockholms Stad om arrende av vattenområde i anslutning till föreningens fastighet. Därefter har föreningen förvärvat och på vattenområdet förtöjt en flytande brygga för rekreationsändamål

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Huvuddelen av föreningens avtal om teknisk förvaltning löpte ut 2011-12-31. Efter anbudsintagningar från flera konkurrerande företag har nya avtal tecknats för 2-2,5 år med följande leverantörer:

Fastighetsskötsel	- JM
Trappstädning	- Keab
Trädgårdsskötsel	- Svea Park
Snöröjning	- Svea Park
Snöröjning tak	- JM
Hisservice	- Kone
Bredband, TV och telefoni	- Telia
Hämtning återvinningsavfall	- Sita

Hushållssopor hämtas av Stockholms kommun genom deras entreprenör Liselotte Lööf. Föreningen har inte utrymmen för hushållsavfallens grova del (grovsopor) och följaktligen inget avtal med kommunen om hämtning av sådant avfall. Medlemmarna måste själva lämna grovsopor till kommunens återvinningscentraler.

El- och fjärrvärmeleverantör är Fortum.

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 95 168 kronor. Räntebidraget upphör därefter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2009 med 3,5 %, därefter har inga höjningar skett. Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla oförändrade årsavgifter. Den aktuella genomsnittliga årsavgiften uppgår till 728 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 87 (90) medlemmar.

Under året har sju (fem) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Garantibesiktning genomfördes under våren 2010 och därav föranledda åtgärder har i huvudsak åtgärdats av JM under 2010-2011. Kvarstående åtgärder skall utföras under innevarande år. Under 2011 har ytterligare lägenheter drabbats av spruckna kakel i badrum, vilka omkaklats genom JM:s 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 och 2011 har det visat sig att det fortfarande förekommer olämpligt material i pumpgruppen, material som borde ha kastats i hushållssoporna.

Vid årsmötet 2011 framlade styrelsen en proposition om förvärv av flytande brygga med landgång för rekreation, att placeras i anslutning till föreningens fastighet. Årsmötet beslutade att förvärvet skulle genomföras. Arrendeavtal gällande vattenområdet tecknades med Stockholms Stad, gällande för 5 år med möjlighet till förlängning. Den 25 november invigdes bryggan med glögg, tal, ljusspel samt några badande. Anskaffningskostnaden för brygganläggningen uppgår till ca 280 tkr, vilket belopp kommer att avskrivas över 10 år.

Under året anskaffades bänkar och bord till uteplatsen. Beslutet om anskaffningen hade tagits vid årsmötet 2011.

Under året har inga städdagar genomförts med deltagande från föreningens medlemmar. Avsikten är att detta skall ske 2012.

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.

I augusti anordnade festkommittén en kräftskiva som var välbesökt och uppskattad.

Ett av föreningens lån hos Swedbank om ca 10,7 miljoner kronor omsattes den 30 maj 2011 till fast ränta.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har inte planerat eller beslutat om några särskilda åtgärder för innevarande år, utöver det planerade löpande underhållet som genomförs enligt avtal.

ju

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 maj 2011 haft följande sammansättning:

Jan Forsberg	Ledamot	Ordförande
Erik Olsson	Ledamot	Sekreterare (t o m januari 2012)
Ulf Franzén	Ledamot	Sekreterare (fr o m januari 2012)
Björn Lindén	Ledamot	Kassör
Björn Dahlroth	Ledamot	
Ola Pihlblad	Ledamot	
Marie Ugglå	Suppleant	
Kicki Björnsenius	Suppleant	

Vid stämman avgick Ann Falkbrink, Per Grunéus, Ann Lindelöf samt Pia Gyllvik ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (14) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad via SBCs medlemsförsäkring

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Ann Falkbrink Sammankallande
Per Bergman

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2007.

Nyckeltal

	2011	2010
Bokfört värde för fastigheten per m ² bostadsyta kr	46 935	46 904
Lån per m ² bostadsyta kr	11 036	11 044
Genomsnittlig skuldränta %	4,12	4,00
Fastighetens belåningsgrad %	23,28	23,55

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 yttre fastighetsunderhåll ska ske årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd är inget underhåll planerat inom fem år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	688 785
årets resultat	164 116
	852 901

Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	108 225
i ny räkning överföres	744 676

852 901

Föreningens ekonomiska ställning

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



RESULTATRÄKNING	NOT	110101	100101
		-111231	-101231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 151 728	3 151 728
Hysesintäkter garage, p-platser	1	241 200	241 200
Övriga intäkter	2	0	1 102
Summa intäkter		3 392 928	3 394 030
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	3	-318 976	-154 468
Taxebundna kostnader	4	-521 421	-477 510
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-24 749	-26 272
Tomträttsavgäld		-1 625	0
Kabel-TV/ Bredband		-121 114	-120 219
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-987 885	-778 469
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-28 047	-13 234
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-86 242	-66 136
Revisionsarvode		-39 875	-28 941
Arvode för ekonomisk förvaltning		-73 500	-55 312
Övriga externa kostnader		-1 877	-2 050
Summa övriga externa kostnader		-229 541	-165 673
Avskrivningar	6	-142 401	-142 401
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 033 101	2 307 487
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		8 691	4 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 022	-345
Räntekostnader för fastighetslån		-1 970 822	-1 917 717
Avgår räntebidrag		95 168	166 544
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 868 985	-1 746 853
RESULTAT FÖRE SKATT		164 116	560 634
ÅRETS RESULTAT		164 116	560 634

BALANSRÄKNING	NOT	111231	101231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	203 421 117	203 563 518
Brygganläggning		279 668	0
Summa materiella anläggningstillgångar		203 700 785	203 563 518
Summa anläggningstillgångar		203 700 785	203 563 518
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgiftsfordringar		0	3
Fordran JM		0	51 368
Skattefordringar		-27	1 706
Avräkningskonto förvaltare		1 891 995	1 679 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 543	98 397
Summa kortfristiga fordringar		1 977 511	1 830 548
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		1 578	1 242
Bank		42 530	228 056
Summa kassa och bank		44 108	229 298
Summa omsättningstillgångar		2 021 619	2 059 846
SUMMA TILLGÅNGAR		205 722 404	205 623 364

ju

BALANSRÄKNING	NOT	111231	101231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		270 562	162 337
Inbetalda insatser		55 914 000	55 914 000
Upplåtelseavgifter		99 996 000	99 996 000
Summa bundet eget kapital		156 180 562	156 072 337
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		688 785	236 376
Årets resultat		164 116	560 634
Summa fritt eget kapital		852 901	797 010
Summa eget kapital		157 033 463	156 869 347
Långfristiga skulder	9		
Fastighetslån		47 860 706	47 898 264
Summa långfristiga skulder		47 860 706	47 898 264
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		36 850	32 640
Leverantörsskulder		75 738	116 203
Skatteskulder		0	4 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	715 647	702 789
Summa kortfristiga skulder		828 235	855 753
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 722 404	205 623 364
Ställda säkerheter			
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.

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 2012 uppgår till 142 401 kronor.

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

Brygganläggningen levererades i november 2011. Avskrivning sker över 10 år och påbörjas 2012.

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.

NOTER

1 Hyra garage/parkering

	2011	2010
Hyra parkering	241 200	241 200

2 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
--	------	------

Intäkt trivselkväll	0	1 102
3 Fastighetsskötsel	2011	2010
Fastighetsskötsel	121 356	80 000
Städning	7 240	6 643
Hiss	22 520	0
Löpande reparationer	29 388	36 022
Snöröjning	71 640	1 300
Trädgårdskostnader	33 404	5 500
Trädgårdsskötsel	10 000	7 000
Trädgårdsskötsel extradeb	5 125	0
Förbrukningsinventarier	3 309	5 550
Förbrukningsmaterial	14 994	12 453
	318 976	154 468
4 Taxebundna kostnader	2011	2010
El	79 660	86 568
Uppvärmning	355 351	313 224
Vatten	47 399	56 682
Sophämtning	39 011	21 036
	521 421	477 510
5 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2011	2010
Styrelsearvode	69 333	51 990
Sociala kostnader	16 909	14 146
	86 242	66 136
6 Byggnader och mark	111231	101231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	158 211 959	158 211 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	158 211 959	158 211 959
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-296 482	-154 081
Årets avskrivningar	-142 401	-142 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 883	-296 482
Akkumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	45 648 041	45 648 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	45 648 041	45 648 041
Bokfört värde byggnader och mark	203 421 117	203 563 518
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	61 000 000

ju

Brf Gröndalssundet
769616-5823

10(11)

Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	87 000 000	87 000 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	111231	101231
Förutbetalda försäkringspremier	8 459	7 832
Förutbetalt Telia	33 150	30 030
Upplupna räntebidrag	23 528	41 173
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 781	18 375
Förutbetald indexdebitering kulvert/ledning	0	987
Förutbetald upplåtelseavgift	1 625	0
	85 543	98 397

8 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse -avgifter	Yttre fonden	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	162 337	236 376	560 634
Disposition av föregående års resultat			108 225	452 409	-560 634
Årets resultat					164 116
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	270 562	688 785	164 116

9 Långfristiga skulder

	111231	101231
Swedbank, ränta 3,4%, 3-mån rörlig	10 500 000	10 500 000
Swedbank, ränta 3,21%, bundet till 2014-03-25	10 470 934	10 480 308
Swedbank, ränta 4,09%, bundet till 2015-03-25	10 670 387	10 679 938
Swedbank, ränta 4,92%, bundet till 2012-05-30	10 404 122	10 413 435
Swedbank, ränta 5,60% bundet till 2013-06-25	5 852 113	5 857 223
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-36 850	-32 640
	47 860 706	47 898 264

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	111231	101231
Upplupen värmekostnad	42 532	52 921
Upplupen elkostnad	6 816	10 773
Upplupet sophantering	4 039	0
Upplupet sandning	4 378	0
Upplupet arbete JM	3 075	0
Upplupna räntekostnader	292 458	294 042
Upplupna styrelsearvoden	52 000	34 667
Upplupna lagst soc avg	16 338	11 239
Upplupna revisionsarvoden	27 000	27 000
Hyses- och avgiftsfordringar	267 011	272 147
	715 647	702 789

Stockholm den *28 maj* 2012
Brf Gröndalssundet

Jan Forsberg

Jan Forsberg
Ordförande

Ulf Franzén

Ulf Franzén
Ledamot

Björn Dahlroth

Björn Dahlroth
Ledamot

Björn Lindén

Björn Lindén
Ledamot

Ola Pihlblad

Ola Pihlblad
Ledamot

Marie Uggla

Marie Uggla
Suppleant

Vår revisionsberättelse har avgivits den *4 juni* 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Robert Holm

Robert Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening- en Gröndalssundet, org. nr 769616-5823

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

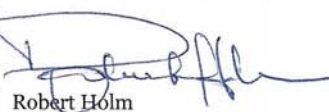
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 juni 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm

Auktoriserad revisor