

Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



Brf Gröndalssundet Årsredovisning 2020

Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: 633 Brf Gröndalssundet 200101-201231.pdf

Size: 269646 byte

Hash value SHA256:

32816eb0249814839965a4d9af62e47be922c75c542672030d904668261c79ca

The original file and all signatures are attached to this PDF.

To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.

Signed By 7:

PER ARNE IVAR ANDERSSON

Signed with BankID 2021-04-14 15:12 Ref: 63b05ace-2603-4f28-8955-b52519e51719

Ann-Margreth Vananker

Signed with BankID 2021-04-13 20:58 Ref: 459ee70d-0857-4b4a-864e-3f2704dad5fd

CLAES REIVANT

Signed with BankID 2021-04-13 18:47 Ref: 3765136c-7637-4f56-9645-7d4e7ad0134f

KARIN FRANZÉN

Signed with BankID 2021-04-13 14:56 Ref: 867682de-9197-4294-a0d8-7254756f8a4d

MARIE MALMBERG

Signed with BankID 2021-04-13 13:48 Ref: 5a6690cc-51b4-435d-8c2d-028ae8a9ca2b

TOMAS JOHANSSON

Signed with BankID 2021-04-13 13:47 Ref: f3662546-58af-400a-8ce0-c78386b2e22d

Jonas Engberg

Signed with BankID 2021-04-13 13:41 Ref: 87326f40-72bd-4cdc-9827-873ec8e19809

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet

Org nr 769616-5823

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter: Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal: Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens två hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade år 2007 fastigheten Stapelbädden 9, ett markområde i Stockholms kommun. På föreningens fastighet har två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter uppförts. Den totala boytan är 4 340 kvm. Inom fastigheten finns 38 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningen är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Sedan 2019-01-01 ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Arrende av vattenområde

Föreningen har avtal med Stockholms Stad om arrende av vattenområde i anslutning till föreningens fastighet. Föreningen har på vattenområdet förtöjt en flytande brygga för rekreationsändamål.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för bostäder som är taxerade som hyreshus har 2020 uppgått till 1 429 kr per lägenhet vid full fastighetsavgift.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 128 000 000 kr, varav byggnadsvärde 76 000 000 kr och markvärde 52 000 000 kr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har under och efter räkenskapsåret haft avtal avseende teknisk förvaltning med:

Berendsen Textil service AB	Entrémattor
WIAB	Fastighetsskötsel
Tarjas AB	Städning fr o m mars 2015
Gröndals Mark & Trädgård AB	Snöröjning
LW	Underhållskontroll-tak
Kone	Hisservice
Telia	Bredband, TV, telefoni
Suez (tidigare Sita)	Hämtning av återvinningsavfall
Xylem	Service pumpstation

Trädgårdsskötsel har under året utförts av föreningens medlemmar.

Hushållssopor hämtas av Stockholms kommun genom deras entreprenör. Föreningen har inte utrymme för grovsopor och har följaktligen inget avtal med kommunen om hämtning av sådant avfall. Medlemmarna måste själva lämna grovsopor till kommunens återvinningscentraler.

El- och fjärrvärmelieferantör är Ellevio AB och Stockholm Exergi AB.

Ekonomisk plan

Föreningen har upprättat en ekonomisk plan för dess verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17 september 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften har uppgått till 741 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 25 kr/kvm boyta och år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut samt ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carin Franzén Jonas Engberg Thomas Johansson Marie Malmberg Claes Reivant Ann-Margret Von Anker
-----------	--

Suppleanter	Mats Carlsson Hampus Orrskog
-------------	---------------------------------

Vid ordinarie stämma har Stefan Tapay, Lena Pettersson, Lars-Åke Lindström avgått som ledamöter och Anna Einarsson som suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med SBCs medlemsförsäkring.

Revisorer

Per Andersson, auktoriserad revisor Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Sofia Orrskog Sammankallande
Urban Jonsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har arbetet med fasaderna färdigställts och under hösten hölls en extrastämma där beslut om typ av uteplats togs. Byggnationen av uteplatsen planeras till våren 2021 i samband med att JM återställer marken.

Föreningens ekonomi har stärkts under de senaste åren på grund av minskade räntekostnader. Som en följd av starkt likviditet genomförde föreningen under september 2020 en extra amortering på 1 miljon kronor i samband med att ett lånen omsattes, dessutom beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad i januari 2021.

På grund av pandemin har föreningen inte haft några gemensamma aktiviteter som städdagar, kräftsiva och glöggmingel. Även årets planerade OVK har skjutits på framtiden.

Utförda underhållsåtgärder under 2020:

Byte av fasader (omfattades av byggarantin, utfört av JM).

Renovering av takfläkt med lagerbyte.

Byte av Comfort luftfilter i lägenheterna.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	3 214 752	3 214 752
Hyror och övriga intäkter	456 010	237 252
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 581 859	-1 429 559
Finansiella poster	-373 062	-461 192
Likvida medel från den löpande verksamheten	1 715 841	1 561 253
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-220 022	-67 511
Årets amorteringar	-1 049 095	-222 811
Förändring likvida medel	446 724	1 270 931
Likvida medel vid årets början	2 763 498	1 492 567
Likvida medel vid årets slut	3 210 222	2 763 498

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 85 (85) medlemmar. Under året har två (tre) medlemmar tillträtt samt två (tre) medlemmar utträtt ur föreningen vid en (en) överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Lån per m2 bostadsyta, kr	9 491,00	9 733,00	9 784,00	10 520,00
Genomsnittlig skuldränta, %	0,89	1,09	1,57	2,09
Fastighetens belåningsgrad, %	21,16	21,56	21,63	22,82
Soliditet, %	78,55	78,05	77,95	76,76
Nettoomsättning, tkr	3 442,19	3 447,51	3 457,56	3 192,88
Resultat eft. finansiella poster, tkr	-5,77	-160,35	-524,24	-1 067,00

Genomsnittlig skuldränta

Definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad

Definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	672 318	-3 531 741	-160 352	152 890 225
Disposition av föregående års resultat:			108 500	-268 852	160 352	0
Årets resultat					-5 764	-5 764
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	780 818	-3 800 593	-5 764	152 884 461

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 800 593
årets förlust	-5 764
	-3 806 357

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	108 500
från fond för yttre underhåll ianspråkats	-94 701
i ny räkning överföres	-3 820 156
	-3 806 357

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 442 187	3 447 511
Övriga rörelseintäkter		228 560	4 476
Summa rörelseintäkter		3 670 747	3 451 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 255 791	-1 093 663
Övriga externa kostnader	3	-241 854	-255 267
Personalkostnader	4	-84 199	-80 612
Avskrivningar		-1 721 605	-1 721 605
Summa rörelsekostnader		-3 303 449	-3 151 147
Rörelseresultat		367 298	300 840
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 077	-461 208
Summa finansiella poster		-373 062	-461 192
Resultat efter finansiella poster		-5 764	-160 352
Årets resultat		-5 764	-160 352

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	191 282 625	193 004 230
Summa materiella anläggningstillgångar		191 282 625	193 004 230

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	39 600	39 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 600	39 600
Summa anläggningstillgångar		191 322 225	193 043 830

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	3 166 210	2 718 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	96 173	87 179
Summa kortfristiga fordringar		3 262 383	2 805 864

Kassa och bank

Kassa och bank		46 066	46 802
Summa kassa och bank		46 066	46 802
Summa omsättningstillgångar		3 308 449	2 852 666

SUMMA TILLGÅNGAR		194 630 674	195 896 496
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 910 000	155 910 000
Fond för yttre underhåll		780 818	672 318
Summa bundet eget kapital		156 690 818	156 582 318
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 800 593	-3 531 741
Årets resultat		-5 764	-160 352
Summa fritt eget kapital		-3 806 357	-3 692 093
Summa eget kapital		152 884 461	152 890 225
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 062 628	42 020 278
Summa långfristiga skulder		29 062 628	42 020 278
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 128 935	220 380
Leverantörsskulder		141 178	120 406
Skatteskulder		145 912	106 340
Övriga skulder		804	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	266 756	538 867
Summa kortfristiga skulder		12 683 585	985 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		194 630 674	195 896 496

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år

Not 1 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 214 752	3 214 752
P-platser	227 435	232 759
	3 442 187	3 447 511

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	41 548	70 876
Kostnader i samband med städdagar	0	2 185
Trivselåtgärder	1 749	0
Städkostnader	93 986	73 691
Hyra av entrémattor	8 498	8 695
Snöröjning/sandning	13 125	63 450
Serviceavtal	38 710	54 369
Hisskostnader	3 560	4 828
Reparationer	163 548	36 523
Trädgård och utemiljö	565	0
Planerat underhåll	94 701	0
El	78 980	92 559
Värme	366 928	357 084
Vatten och avlopp	66 273	64 335
Avfallshantering	63 979	61 770
Försäkringskostnader	67 693	61 085
Tomträttsavgäld	4 738	4 586
Bredband	145 806	132 796
Hyra för kontorslokal	500	500
Förbrukningsinventarier	0	2 399
Förbrukningsmaterial	904	1 932
	1 255 791	1 093 663

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	74 308	71 604
Porto	3 252	3 252
Föreningsgemensamma kostnader	1 693	15 529
Revisionsarvode	28 625	25 000
Ekonomisk förvaltning	111 860	91 124
Avgifter Bolagsverket	700	700
Lämnade bidrag och gåvor	0	3 637
Trycksaker	2 362	648
Bankkostnader	7 000	1 750
Konsultarvoden	6 038	0
Juridisk konsultation	0	36 063
Medlems-/föreningsavgifter	5 850	5 740
Övriga poster	166	220
	241 854	255 267

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	64 500	63 100
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala avgifter	17 699	17 512
	84 199	80 612

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 211 959	158 211 959
Ingående avskrivningar	-10 913 144	-9 220 054
Årets avskrivningar	-1 693 090	-1 693 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 606 234	-10 913 144
Utgående redovisat värde	145 605 725	147 298 815
Bokfört värde byggnader	145 605 725	147 298 815
Bokfört värde mark	45 648 041	45 648 041
	191 253 766	192 946 856

Not 6 Brygganläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	285 144	285 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 144	285 144
Ingående avskrivningar	-227 770	-199 255
Årets avskrivningar	-28 515	-28 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-256 285	-227 770
Utgående redovisat värde	28 859	57 374

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 600	39 600
	39 600	39 600

18 st aktier à 2 200 kr.

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 054	1 988
Avräkningskonto förvaltare	3 164 156	2 716 697
	3 166 210	2 718 685

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	23 302	21 088
Arrende vattenområde	2 017	2 011
Medlems/föreningsavgifter	5 970	5 850
Bredband	39 109	33 199
Ekonomisk förvaltning	25 775	25 031
	96 173	87 179

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,970	2022-01-25	10 265 694	10 265 694
Swedbank	1,34		0	10 296 934
Swedbank	0,845		0	7 475 226
Handelsbanken	0,770	2023-01-30	10 296 934	0
Handelsbanken	0,550	2021-03-29	7 426 131	0
Swedbank	1,030	2021-04-23	4 702 804	4 702 804
Handelsbanken	0,580	2024-09-30	8 500 000	9 500 000
			41 191 563	42 240 658
Kortfristig del av långfristig skuld			-12 128 935	-220 380

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Nästkommande års amortering: 0 kr
Lån som förfaller inom ett år: 12 128 935 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	36 877	45 633
Styrelsearvoden	62 000	61 250
Beräknade upplupna sociala avgifter	19 000	19 245
Beräknat arvode för revision	29 000	29 000
Förutbetalda hyror och avgifter	27 959	300 463
Fastighetsel	8 154	5 477
Fjärrvärme	48 241	45 143
Avfallskostnader	16 453	15 183
Löpande reparationer	2 871	2 027
Vatten	16 201	15 446
	266 756	538 867

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
	48 000 000	48 000 000

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Marie Malmberg

Carin Franzén

Claes Reivant

Thomas Johansson

Jonas Engberg

Ann-Margret Von Anker

Vår revisionsberättelse har lämnats

den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Andersson
Auktoriserad revisor