

BRF GRÖNDALSSUNDET

Org nr 769616-5823

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

BJ

lu

Styrelsen för Brf Gröndalssundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2012, vilket är föreningens sjätte 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 finns även 38 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Allians Försäkringsmäklare AB.

Arrende för badbrygga

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

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 hushållsavfallets 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

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.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla oförändrade årsavgifter. Den aktuella genomsnittliga årsavgiften uppgår till 726 kr/m².

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 87 (87) medlemmar.

Under året har sex (sju) överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Under året har JM åtgärdat garantiarbetet att utföra skrotning och säkra delar av bergsskärningen bakom och mellan miljöstugan och carporten. Ytterligare några lägenheter har drabbats av spruckna kakel i badrum, vilka omkalkats genom JM:s försorg.

Styrelsen har upprättat ett antal informationsblad till medlemmarna. Informationsbladen har delgivits medlemmarna antingen via respektive lägenhets postfack, föreningens hemsida www.grondalssundet.se eller via anslag i portuppgångarna.

Ett av föreningens lån på ca 10,4 mkr hos Swedbank omsattes i maj till fast ränta och med en löptid på ca 4 år. Föreningens lån hos Swedbank på 10,5 mkr, som löpt med rörlig ränta, omplacerades i oktober till ett nytt lån med fast ränta och med en löptid på ca 5 år."

Planerad verksamhet för kommande år

Utöver det planerade löpande underhållet som genomförs enligt avtal, har styrelsen beslutat att under 2013 fräscha upp våra entréer genom målning samt uppsättning av vissa skyddande hörnlistor. Vi kommer också att göra översyn av våra ventilations- och avloppssystem för att bedöma om det finns behov av förebyggande åtgärder under året eller de närmaste åren.

Projektet med att ta fram en underhållsplan fortsätter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2012 haft följande sammansättning:

Jan Forsberg	Ledamot	Ordförande
Jonas Stålrös	Ledamot	Sekreterare (ny fr o m aug 2012)
Björn Lindén	Ledamot	Ekonomi
Ola Pihlblad	Ledamot	Medlemsfrågor
Marie Malmberg	Ledamot	Trädgård, vinterunderhåll
Clas-Göran Gustavsson	Ledamot	Fastigheten
Erik Stenborg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 10 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad via SBCs medlemsförsäkring.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Suppleant

Valberedning

Ann Falkbrink Sammankallande
Pär Malmberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2007.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Energiprestanda, kWh/m ² och år	100	91	107
Lån per m ² bostadsyta kr	11 028	11 036	11 044
Genomsnittlig skuldränta %	3,83	4,12	4,00
Fastighetens belåningsgrad %	23,24	23,28	23,55

Energiprestanda avser fastighetens energiförbrukning av fjärrvärme (värme och varmvatten) och el för yttre och inre belysning, hissar, ventilation, avloppspumpar, motorvärmare mm.

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

Avsättning till fond för underhåll

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll ska ske årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Under året har ett belopp motsvarande gjorda avsättningar till fonden överförts till en placering hos SBAB som ger bättre avkastning än vårt avräkningskonto hos den ekonomiska förvaltaren. Ett belopp motsvarande den årliga avkastningen kommer att föreslås som en ytterligare avsättning till den yttre fonden.

Eftersom fastigheten är nybyggd är inget yttre underhåll planerat de närmaste åren.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat
årets resultat

744 676

188 527

933 203

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


109 215

823 988

933 203

lu *A* *PA*

		120101	110101
RESULTATRÄKNING	NOT	-121231	-111231
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		3 151 728	3 151 728
Hysesintäkter p-platser	1	236 270	241 200
Övriga intäkter		171	-2
Summa intäkter		3 388 169	3 392 926
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	2	-332 821	-318 976
Taxebundna kostnader	3	-527 692	-521 421
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-25 799	-24 749
Arrende		-3 263	-1 625
Bredband, TV och telefoni		-132 744	-121 114
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 022 319	-987 885
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-26 819	-29 922
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-64 594	-86 242
Revisionsarvode		-27 275	-39 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-64 124	-73 500
Summa övriga externa kostnader		-182 812	-229 539
Avskrivningar	5,6	-170 566	-142 401
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 012 472	2 033 101
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter		11 394	8 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912	-2 022
Räntekostnader för fastighetslån		-1 834 427	-1 970 822
Avgår räntebidrag		0	95 168
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 823 945	-1 868 985
RESULTAT FÖRE SKATT		188 527	164 116
ÅRETS RESULTAT		188 527	164 116

1/4 
1/8

BALANSRÄKNING NOT 121231 111231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	203 278 716	203 421 117
Brygganläggning	5	256 979	279 668
Summa materiella anläggningstillgångar		203 535 695	203 700 785

Summa anläggningstillgångar 203 535 695 203 700 785

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar		450	0
Skattefordringar		1 725	-27
Avräkningskonto förvaltare		1 934 344	1 891 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	78 381	85 543
Summa kortfristiga fordringar		2 014 900	1 977 511

Kassa och bank

Handkassa	8	235	1 578
Bank		422 217	42 530
Summa kassa och bank		422 452	44 108

Summa omsättningstillgångar 2 437 352 2 021 619

SUMMA TILLGÅNGAR 205 973 047 205 722 404

lu *RT* *80*

BALANSRÄKNING NOT 121231 111231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		378 787	270 562
Inbetalda insatser		55 914 000	55 914 000
Upplåtelseavgifter		99 996 000	99 996 000
Summa bundet eget kapital		156 288 787	156 180 562
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		744 676	688 785
Årets resultat		188 527	164 116
Summa fritt eget kapital		933 203	852 901
Summa eget kapital		157 221 990	157 033 463
Långfristiga skulder	10		
Fastighetslån		47 819 083	47 860 706
Summa långfristiga skulder		47 819 083	47 860 706
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		41 589	36 850
Leverantörsskulder		186 600	75 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	703 785	715 647
Summa kortfristiga skulder		931 974	828 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		205 973 047	205 722 404

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 2013 uppgår till 173 320 kronor.

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 parkering

	2012	2011
Hyra parkering	239 745	241 200
Hyresbortfall	-3 475	0
	236 270	241 200

Ja *71*
08

2 Fastighetsskötsel


	2012	2011
Fastighetsskötsel (JM)	82 205	121 356
Städning	45 705	7 240
Hyra av entrémattor	7 444	0
Serviceavtal	2 261	0
Hiss besiktning	1 899	0
Hiss	24 689	22 520
Löpande reparationer	26 450	29 388
Snöröjning	89 948	71 640
Trädgårdskostnader	0	33 404
Trädgårdsskötsel	45 088	15 125
Underhåll brygga	3 500	0
Förbrukningsinventarier	2 490	3 309
Förbrukningsmaterial	1 142	14 994
	332 821	318 976

3 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	73 291	79 660
Uppvärmning	358 985	355 351
Vatten	52 620	47 399
Sophämtning	42 796	39 011
	527 692	521 421

4 Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar

	2012	2011
Styrelsearvode	52 000	69 333
Sociala kostnader	12 594	16 909
	64 594	86 242

lu 
84

5 Brygganläggning

Årets inköp avser tillägsarbeten med betongbrygga.

	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	279 668	279 668
Inköp	5 476	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	285 144	279 668
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-28 165	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 165	0
Utgående balans	256 979	279 668

6 Byggnader och mark

	121231	111231
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	-438 883	-296 482
Årets avskrivningar	-142 401	-142 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 284	-438 883
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	203 278 716	203 421 117
Taxeringsvärden byggnader	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
	87 000 000	87 000 000

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	121231	111231
Förutbetalda försäkringspremier	8 670	8 459
Förutbetald Telia	33 150	33 150
Förutbetald vattenkostnad	1 262	0
Upplupna räntebidrag	0	23 528
Förutbetald ekonomisk förvaltning	21 354	18 781
Förutbetald indexdebitering kulvert/ledningar	1 028	0
Förutbetald upplåtelseavgift	1 612	1 625
Förutbetald service, årsavgift	11 305	0
	78 381	85 543

lu *7*
08

8 Kassa och bank

	121231	111231
Huvudkassa	235	1 578
SBAB	379 502	0
Swedbank	42 715	42 530
	422 452	44 108

9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fonden	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	55 914 000	99 996 000	270 562	688 785	164 116
Disposition av före- gående års resultat			108 225	55 891	-164 116
Årets resultat					188 527
Belopp vid årets utgång	55 914 000	99 996 000	378 787	744 676	188 527

10 Långfristiga skulder

	121231	111231
Swedbank, ränta 2,93%, bundet till 2017-09-25	10 500 000	10 500 000
Swedbank, ränta 3,2%, bundet till 2014-03-25	10 460 566	10 470 934
Swedbank, ränta 4,09%, bundet till 2015-03-25	10 659 824	10 670 387
Swedbank, ränta 3,38%, bundet till 2016-03-24	10 393 821	10 404 122
Swedbank, ränta 5,60% bundet till 2013-06-25	5 846 461	5 852 113
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-41 589	-36 850
	47 819 083	47 860 706

Lu *Å* *10*

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	121231	111231
Upplupen värmekostnad	43 846	42 532
Upplupen elkostnad	8 084	6 816
Upplupet sophantering	4 813	4 039
Upplupet snöröjning	0	4 378
Upplupet arbete JM	0	3 075
Upplupna räntekostnader	333 919	292 458
Upplupna styrelsearvoden	52 000	52 000
Beräknade upplupna soc avg	16 338	16 338
Ber arvode för revision extern	27 000	27 000
Förutb hyror/avgifter	217 785	267 011
	703 785	715 647

Stockholm den *24 februari* 2013
Brf Gröndalssundet

Jan Forsberg
Jan Forsberg
Ordförande

Jonas Stålros
Jonas Stålros
Ledamot

Björn Lindén
Björn Lindén
Ledamot

Ola Pihlblad
Ola Pihlblad
Ledamot

Marie Malmberg
Marie Malmberg
Ledamot

Clas-Göran Gustavsson
Clas-Göran Gustavsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den *8 april* 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Per Andersson
Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet, org. nr 769616-5823

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2012.

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.

Revisorns 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 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2012.

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.

Revisorns 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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 8 april 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor