

BRF GRÖNDALSSUNDET

Org nr 769616-5823

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2007-05-10 - 2007-12-31

Styrelsen för Brf Gröndalssundet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-05-10 - 2007-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 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 kommer att bestå av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 52 bostadsrätter. Den totala boytan blir ca 4 329 m². Föreningen kommer att disponera över 37 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Zurich.

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

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel 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 föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 september 2007. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 18 september 2007.

Byggnadens anskaffningskostnad inklusive reservering för arvode till besiktningmän samt oförutsedda kostnader är beräknad till 203 910 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 48 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 155 910 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 703 kr/m² per år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 36 015 kr/m².

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 160 000 000 kr per den 31 december 2007, varav utnyttjad del är 122 500 000 kr, och har tecknat avtal med Swedbank Hypotek AB avseende fyra av fem långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet. Föreningens fastighetslån är förtidsbundna till följande villkor:

	Ursprungligt lånebelopp	Ränte- sats	Utbetalas datum	Bundet till	Lånebelopp 2007-12-31	Amortering år 2008
Swedbank Hypotek	10 500 000	4,72 %	2008-05-30	2009-05-30	10 500 000	
Swedbank Hypotek	10 500 000	4,81 %	2008-05-30	2010-05-30	10 500 000	
Swedbank Hypotek	10 700 000	4,85 %	2008-05-30	2011-05-30	10 700 000	
Swedbank Hypotek	<u>10 433 000</u>	4,92 %	2008-05-30	2012-05-30	<u>10 433 000</u>	
	42 133 000				42 133 000	

Avräkning mot JM AB

Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt entreprenadkontraktet. Entreprenören svarar för föreningens samtliga kostnader samt uppbär intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning beräknas ske per den 2008-06-30.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	203 700 000	Lån	48 000 000
Arvode besiktningsmän	160 000	Insatser	55 914 000
Likviditetsreserv	<u>50 000</u>	Upplåtelseavgifter	<u>99 996 000</u>
	203 910 000		203 910 000

Fastighetsskatt

Fastigheten är under byggnation och kommer att deklarerars som färdigställd vid färdigställandet av den. Fastigheten kommer troligen att åsättas värdeår 2008. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Fr.o.m. 2008 ersätts fastighetsskatt för färdigställda bostäder med fastighetsavgift per bostadslägenhet. Lägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio och fr.o.m. år elva med full fastighetsavgift. Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår 2008 till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Räntebidrag

Länsstyrelsen har den 12 juni 2007 bekräftat inkommen ansökan av räntebidrag från JM AB. Föreningen kommer att ansöka om omprövning samt utbetalning av räntebidrag.

Räntebidrag lämnas med 20 % av ett bestämt bidragsunderlag, multiplicerat med fastställt subventionsränta. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2008 utgår bidrag med 14 procent av bidragsunderlaget.

Föreningsfrågor

Föreningen hade 86 medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet planeras påbörjas under april 2008 och avslutas under maj 2008. 47 av 52 bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie bildandemöte den 8 mars 2007 haft följande sammansättning :

Robert Ström 1)	Ledamot	Ordförande
Jan Carles 1)	Ledamot	
Erik Barkman	Ledamot	
Björn Rydén 1)	Suppleant	

1) utsedd av Bostadsgaranti

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

Styrelsen har hållit tre protokollförda sammanträden. Under året har en extra föreningsstämma hållits, där det beslutades att godkänna föreningens nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Robert Holm

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 september 2007.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens samtliga drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att ta ställning till.

Föreningens ekonomiska ställning

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

RESULTATRÄKNING

NOT

070510
-071231
(8 mån)

Intäkter

JM AB enl avtal

9 642

Summa intäkter

9 642

Kostnader för fastighetsförvaltning

Fastighetsskatt

-9 642

Summa kostnader för fastighetsförvaltning

-9 642

Övriga externa kostnader

RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER

0

ÅRETS RESULTAT

0

Resultaträkningen speglar fastighetsskatt som avser perioden 2007-11-09--2007-12-31.



BALANSRÄKNING

NOT

071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

1

124 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

124 000 000

Summa anläggningstillgångar

124 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran JM AB

490 351

Summa kortfristiga fordringar

490 351

Kassa och bank

Bank

1 539 291

Summa kassa och bank

1 539 291

Summa omsättningstillgångar

2 029 642

SUMMA TILLGÅNGAR

126 029 642

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

2

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

3 520 000

Summa bundet eget kapital

3 520 000

Summa eget kapital

3 520 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

122 500 000

Summa långfristiga skulder

122 500 000

Kortfristiga skulder

Skatteskulder

9 642

Summa kortfristiga skulder

9 642

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 029 642

BALANSRÄKNING

NOT

071231

Ställda säkerheter

För egna skulder

Fastighetsinteckningar

48 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga



BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består av byggnad och mark. 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.

I balansräkningen har belopp för byggnad och mark redovisats utifrån köpekontrakt och entreprenadkontrakt. Slutlig fördelning kommer att ske under 2008 utifrån erhållet taxeringsvärde.

Fordringar

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

NOTER

1 Byggnader och mark


	071231
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader	
Inköp	69 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	69 000 000
Akkumulerade anskaffningsvärden mark	
Inköp	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	55 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	124 000 000

2 Eget kapital

Fördelning mellan insatser och upplåtelseavgifter kommer att ske när samtliga inbetalningar har skett.

	Inbetalda insatser
Ökning av insatskapital	3 520 000
Belopp vid årets utgång	3 520 000

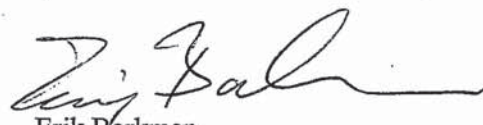
Stockholm 2008-04-09
Brf Gröndalssundet



Robert Ström
Ordförande

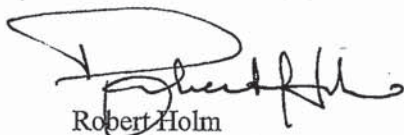


Jan Carles
Ledamot



Erik Barkman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2008-04-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet

Org nr 769616-5823

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för år 2007. 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.

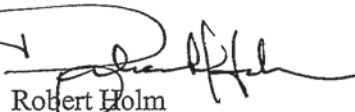
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 ersättningsskyldig 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Robert Holm
Auktoriserad revisor