

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gröndal Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-30 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ritaren 7	2010	Malmö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Svelads försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

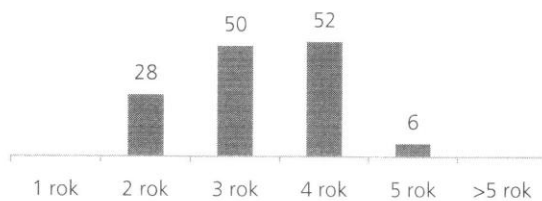
Fastigheterna bebyggdes 1968 - 1973 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16035 kvadratmeter, varav 11274 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 4756 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 87 lägenheter med bostadsrätt och 49 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler, fr.o.m den 1/1-2011 ej frivilligt momsade.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

#### Förvaltning

##### Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	CRENDO

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 87 st.

Efter ombildningsdatum 2010-01-11 har 24 medlemslägenheter upplåtits av föreningen under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Monica Veberg	Ordförande
Marie Törnblom	Sekreterare
Patrick Winqvist	Kassör
Mats Nilsson	Ledamot
Marianne Ahmed	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Monica Veberg, Marie Törnblom, Patrick Winqvist, Mats Nilsson och Marianne Ahmed.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

David Eskilsson                      Softlynx Revision AB

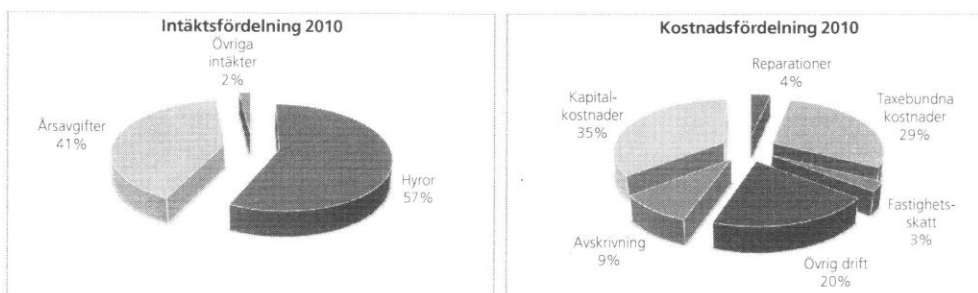
#### Stämmor

Ordinarie 2010-05-20

#### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	944 kr
Årsavgifter	289 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	9 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	17 kr
Taxebundna kostnader	143 kr
Fastighetsskatt	14 kr
Övrig drift	98 kr
Avskrivningar	45 kr
Kapitalkostnader	174 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 11279 kvm bostäder och 4756 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	441	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	14 552	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	43	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta	67	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	0	0	0

#### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

#### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-222 078
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-162 475</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-162 475</b>
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	7 748 926	0
Övriga rörelseintäkter		152 132	0
		<b>7 901 058</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-838 579	0
Reparationer		-269 683	0
Taxebundna kostnader		-2 291 111	0
Övriga driftskostnader		-107 451	0
Fastighetskostnader		-229 742	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-476 202	0
Personalkostnader		-148 900	0
Avskrivningar		-714 614	0
		<b>-5 076 283</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 824 775</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		30 539	0
Räntekostnader		-2 795 711	0
		<b>-2 765 172</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>59 603</b>	<b>0</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	175 733 366	0
	<b>175 733 366</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>175 733 366</b>	<b>0</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	58 331	0
Förutbetalda kostnader	148 193	0
Upplupna intäkter	59 629	0
	<b>266 153</b>	<b>0</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	2 255	0
SBC klientmedel i SHB	16 435 819	0
	<b>16 438 074</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 704 228</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>192 437 593</b>	<b>0</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		79 994 713	0
Upplåtelseavgifter		3 210 701	0
Fond för yttre underhåll	Not 6	222 078	0
		<b>83 427 492</b>	<b>0</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-222 078	0
Årets resultat		59 603	0
		<b>-162 475</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 265 017</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	107 600 000	0
		<b>107 600 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		454 840	0
Skatteskulder		229 742	0
Övriga kortfristiga skulder		46 084	0
Upplupna kostnader	Not 8	337 284	0
Förutbetalda avgifter och hyror		504 626	0
		<b>1 572 576</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>192 437 593</b>	<b>0</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	108 600 000	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Föreningen har under året köpt samtliga aktier i Fastighetsbolaget Grundborgen DGWSX AB som ägde fastigheten Ritaren 7. Redovisning av detta har skett enligt RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr.

	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2010	2009
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 260 034	0
Hysesintäkter	4 488 892	0
	<b>7 748 926</b>	<b>0</b>

<b>Not 2</b>	2010	2009
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	758 817	0
Hissbesiktning	16 719	0
Myndighetstillsyn	870	0
Bevakning	36 600	0
Gård	3 955	0
Serviceavtal	1 250	0
Förbrukningsmateriel	2 781	0
Störningsjour och larm	3 661	0
Fordon	13 927	0
	<b>838 579</b>	<b>0</b>

<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	31 525	0
Brf Lägenheter	3 595	0
Sophantering/återvinning	3 333	0
Entré/trapphus	14 251	0
VVS	14 930	0
Elinstallationer	1 338	0
Hiss	188 923	0
Tak	7 288	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 500	0
	<b>269 683</b>	<b>0</b>

**Taxebundna kostnader**

El	691 549	0
Värme	1 070 003	0
Vatten	319 856	0
Sophämtning/renhållning	163 475	0
Grovsopor	46 228	0
	<b>2 291 111</b>	<b>0</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	4 898	0
Kabel-TV	102 553	0
	<b>107 451</b>	<b>0</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**229 742**      **0**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	16 342	0
Juridiska åtgärder	869	0
Revisionsarvode extern revisor	32 250	0
Föreningskostnader	3 174	0
Styrelseomkostnader	843	0
Förvaltningsarvode	122 926	0
Förvaltningsarvodena övriga	41 747	0
Administration	5 889	0
Konsultarvode	231 698	0
Föreningsavgifter	20 465	0
	<b>476 202</b>	<b>0</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	113 267	0
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	45	0
Sociala kostnader	35 588	0
	<b>148 900</b>	<b>0</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	714 614	0
	<b>714 614</b>	<b>0</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**5 076 283**      **0**

**Not 3**

**2010-12-31**      **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Nyanskaffningar	176 447 980	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>176 447 980</b>	<b>0</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Årets avskrivningar enligt plan	-714 614	0
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-714 614</b>	<b>0</b>



<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>175 733 366</b>	<b>0</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	33 525 116	0

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 867 000	0
Taxeringsvärde mark	14 159 000	0
	<b>74 026 000</b>	<b>0</b>

<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	68 419 000	0
Lokaler	5 607 000	0
	<b>74 026 000</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	128 048	0
Kabel-TV	20 145	0
	<b>148 193</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	79 994 713	79 994 713	0	0
Upplåtelseavgifter	3 210 701	3 210 701	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	222 078	222 078	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>83 427 492</b>	<b>83 427 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-222 078	-222 078	0	0
Årets resultat	59 603	59 603	0	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-162 475</b>	<b>-162 475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>83 265 017</b>	<b>83 265 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 6</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	222 078	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>222 078</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	2,600 %	39 440 000	0	rörlig
SBAB	2,600 %	29 580 000	0	rörlig
SBAB	4,020 %	29 580 000	0	2014-12-19
Akelius Fastigheter AB	3,720 %	9 000 000	0	2010-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>107 600 000</b>	<b>0</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>107 600 000</b>	<b>0</b>	

<b>Not 8</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	67 928	0
Värme	156 092	0
Vatten	42 752	0
Sophämtning	39 255	0
Extern revisor	20 000	0
Grovsopor	4 455	0
VVS rep	6 802	0
	<b>337 284</b>	<b>0</b>

MALMÖ den 17/5 2011

  
Monica Veberg  
Ordförande

  
Marie Törnblom  
Sekreterare

  
Patrick Winqvist  
Kassör

Malmö 17/5-2011  
  
Marianne Ahmed  
Ledamot

Mats Nilsson  
Ledamot



Malmö 17/5-2011

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2011

  
David Eskilsson  
Auktoriserad Revisor



# SOFTLYNX

REVISION OCH KVALIFICERAD RÅDGIVNING

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gröndal i Malmö orgnr 769617-6739.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gröndal i Malmö för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 18 maj 2011

David Eskilsson  
Auktoriserad revisor