

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Geringslådan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2010-01-01 till 2010-12-31 vilket är föreningens andra verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Geringslådan 1, Stockholms kommun
Lingvägen 122
Majrovägen 1-3-5
122 49 ENSKEDE

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jasmina Sarajlija	ordförande
Patric Nilsson	ledamot
Stefan Olsson	ledamot

Suppleanter har varit Johanna Cohen, Torbjörn Klingén och Hans Svedberg.

Björn Leidström och Magnus Nordin har avgått som ledamöter under 2010 samt Jasmina Sarajlija som har avgått som ordförande och ledamot efter årets slut.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Lennart Lindahl (sammankallande) Lili Briese och Aida Adzemovic.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2010.

Föreningen har 49 medlemslägenheter som har färdigställts under 2010. Inflyttningar har skett med början i december 2009.

Total byggrätt bostäder är c:a 5 618 m² varav c:a 4 035 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Projekt & Fastigheter AB Fastighetsförvaltning AB Lars Lundström Service har anlitats för teknisk skötsel, trädgårdsskötsel trappstädning och snöröjning. SBG i Stockholm AB har anlitats för snöröjning av taken.

7

Fastigheten

Föreningens hus och mark har färdigställts under våren 2010.

Entreprenadavtal har tecknats med Besqab Projektutveckling AB.

Garantitiden enligt entreprenadavtalet är 2 år och löper fram till december 2011.

Byggeförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse säkerhet för återbetalning av insatser enligt bostadsrättslagen.

Återställandet efter branden i carporten kommer att ske under våren 2011. Skadan kommer att belasta fastighetsförsäkringen.

De värmeproblem som har uppdragats i bottenplanet där värmestammarna ligger för ytligt utan isolering under golven är under utredning och kommer att åtgärdas av Besqab Projektutveckling AB.

Ekonomi

Fastigheten är upplåten med äganderätt och har överlåtits till föreningen i augusti 2009.

Fastigheten taxeringsvärde under 2010:

Byggnad	48 000 000
Mark	15 600 000
Summa	63 600 000

Föreningens verksamheten kommer fr.o.m 2010 beskattas som ett privatbostadsföretag. Med privatbostadsföretag avses bl.a. en svensk ekonomisk förening vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen.

Kommunal avgift för år 1 - 5 efter fastställt värdeår (2009) utgår ej. För år 6 - 10 utgår halv kommunal avgift. Fr.o.m. år 11 utgår hel kommunal avgift enligt gällande regler.

Byggtreprenören står för samtliga kostnader fram till tidpunkten för överlämnandet inkl fastighetsskatt och eventuell inkomstskatt för hela året enligt entreprenadavtalet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	0
reservering till fond för yttre underhåll, enl ek plan	-23 535
återstår till föreningsstämmans förfogande	-23 535
och årets resultat	67 402
	43 867

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkningar med noter.

7

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER			
Intäkter	NOT 1	<u>2 348 246</u>	<u>0</u>
		2 348 246	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	NOT 2	-844 456	0
Personalkostnader		-44 157	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-120 000</u>	<u>0</u>
		-1 008 613	0
RÖRELSERESULTAT		1 339 633	0
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 3	<u>-1 272 231</u>	<u>0</u>
		-1 272 231	0
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		67 402	0
ÅRETS RESULTAT		67 402	0

↓

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER 2010 2009

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader	NOT 4	<u>130 330 000</u>	<u>127 450 000</u>
		130 330 000	127 450 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		130 330 000	127 450 000
-----------------------------	--	-------------	-------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar		0	38 693 281
Övriga fordringar	NOT 6	2 250	1 232 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 152</u>	<u>0</u>
		46 402	39 925 884

KASSA OCH BANK

Kassa och bank		<u>1 384 594</u>	<u>2 918 668</u>
		1 384 594	2 918 668

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 430 996	42 844 552
-----------------------------	--	-----------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		131 760 996	170 294 552
------------------	--	-------------	-------------

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser	NOT 5	88 605 000	88 605 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		<u>23 535</u>	<u>0</u>
		88 628 535	88 605 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-23 535	0
Årets resultat		<u>67 402</u>	<u>0</u>
		43 867	0

SUMMA EGET KAPITAL		88 672 402	88 605 000
--------------------	--	------------	------------

7
6

	2010	2009
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7 <u>41 625 000</u>	<u>81 213 394</u>
	41 625 000	81 213 394
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
Leverantörsskulder	723 264	0
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6 4 530	122 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 <u>575 800</u>	<u>193 502</u>
	1 463 594	476 158
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	131 760 996	170 294 552
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	41 945 000	41 945 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

7

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

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

Avskrivning av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

Byggnad	2010 0,11%	2009 0,00%
---------	---------------	---------------

NOT 1	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 191 959	0
Hyror p-platser	156 287	0
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 348 246	0

NOT 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	47 505	0
Trappstädning entreprenad	50 687	0
Trädgård	77 477	0
Serviceavtal	9 047	0
Förbrukningsmaterial	3 199	0
	187 915	0

Reparationer		
Portar	4 436	0
Övrigt	2 168	0
	6 604	0

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	23 318	0
Värme	270 239	0
Vatten och avlopp	52 397	0
Sophämtning	28 842	0
Snöröjning	80 969	0
	455 765	0

Övriga driftskostnader		
Kabel-TV	95 534	0
	95 534	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	16 000	0
Förvaltningsarvode	73 500	0
Administration	3 443	0
Korttidsinventarier	4 700	0
Övrigt	995	0
	98 638	0

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	844 456	0
------------------------------	----------------	----------

f

Forts. Not 2

	2010	2009
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	0	0
Övriga kostnader		
Styrelsearvoden	33 600	0
Sociala kostnader	10 557	0
	44 157	0
SUMMA PERSONALKOSTNADER	44 157	0
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	120 000	0
	120 000	0
NOT 3		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	347 745	0
Räntesäkring	924 486	0
	1 272 231	0
NOT 4		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 650 000	0
Nyanskaffningar	3 000 000	106 650 000
Utgående anskaffningsvärde	109 650 000	106 650 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-120 000	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-120 000	0
Mark		
Geringslådan 1	20 800 000	20 800 000
	20 800 000	20 800 000
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	130 330 000	127 450 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	0
Taxeringsvärde mark	15 600 000	0
	63 600 000	0
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder	63 600 000	0

1

NOT 5
EGET KAPITAL
Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	88 605 000	-	-	-	88 605 000
Vinstdisposition				-	0
Reservering till yttre fond		23 535	-	23 535	0
Årets förändring				67 402	67 402
	88 605 000	23 535	-	23 535	88 672 402
SUMMA EGET KAPITAL					88 672 402

NOT 6
ÖVRIGA FORDRINGAR

	2010	2009
Kostnadsregler. entreprenad	2 250	1 232 603
	2 250	1 232 603

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2010	2009
Övriga kortfristiga skulder	4 530	0
Intäktregler. entreprenad	0	122 656
	4 530	122 656

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2010	2009
Kabel TV	44 152	0
	44 152	0

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010	2009
Räntekostnader	74 246	79 329
Avgifter och hyror	213 735	0
Löner och sociala kostnader	44 157	0
Övriga interimsskulder	243 662	114 173
	575 800	193 502

NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		Räntesats 2010	Belopp 2010	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
Nordea (Byggnadskreditiv)	c:a	3,00%	0	39 428 394	rörligt
Lån 1 Nordea Hypotek	Stibor 3 mån	0,83%	13 821 666	13 981 666	2011-12-15
Lån 2 Nordea Hypotek	Stibor 3 mån	0,83%	13 981 666	13 981 666	2012-12-15
Lån 3 Nordea Hypotek	Stibor 3 mån	0,83%	13 981 668	13 981 668	2013-12-15
			41 785 000	81 373 394	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			800 000	40 228 394	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			40 985 000	41 145 000	
Summa skulder till kreditinstitut			41 785 000	81 373 394	
Avgår kortfristig del av låneskuld			-160 000	-160 000	
			41 625 000	81 213 394	

Forts. Not 7

Finansiella instrument

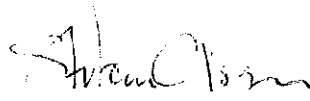
Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

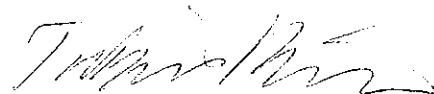
Swap	Löptid fr o m	T o m	Belopp	Fast ränta	Ränteväxling	Nettoränta c:a
Ränteswap 760340/909990	2009-12-15	2011-12-15	13 894 838	3,22%	-0,98%	2,24%
Ränteswap 760333/909974	2009-12-15	2012-12-14	13 969 333	3,90%	-0,98%	2,92%
Ränteswap 760332/909973	2009-12-15	2013-12-13	13 969 333	4,30%	-0,98%	3,32%
		Summa	41 833 504			

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas på återbetald ränta.

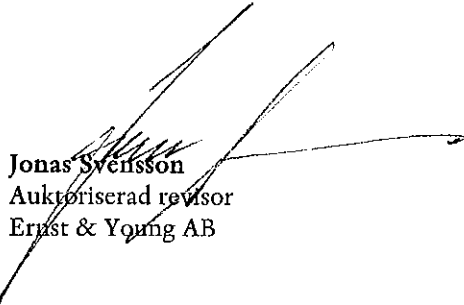
Enskede 2011-04-12


Patric Nilsson


Stefan Olsson


Torbjörn Klingén
(tjänstgörande ledamot)

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2011-04-15


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Geringslådan

Org.nr 769618-7520

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Geringslådan för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. 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 den 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 har 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 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, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 15/11 2011

Ernst & Young AB

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor