

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Geringslådan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2011-01-01 till 2011-12-31 vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Patric Nilsson	ledamot	ordförande
Johanna Cohen	ledamot	
Stefan Olsson	ledamot	
Annelie Ekström	ledamot	
Kent Hogrewe	ledamot	

Suppleanter är Lennart Lindahl och Ufuk Mavi.

Jasmina Sarajlija har avgått som ordförande och ledamot under 2011 p g a avflyttning.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Torbjörn Klingén (sammankallande) och Lili Briese.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionskedet samt avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2011.

Föreningen har 49 medlemslägenheter som har färdigstälts under 2010.

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.

Fastigheten

Föreningens hus och mark har färdigställts under våren 2010.

Entreprenadavtal har tecknats med Besqab Projektutveckling AB.

Garantibesiktning har utförts under hösten.

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

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.

Fastighetens taxeringsvärde under 2011:

Byggnad	48 000 000
Mark	<u>15 600 000</u>
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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel utgörande,

balanserat resultat	43 867
reservering till fond för yttre underhåll, enl ek plan	<u>-35 789</u>
återstår till föreningsstämmans förfogande	8 078
och årets resultat	<u>111 280</u>
	119 358

balanseras i ny räkning.

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



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	NOT 1 <u>3 127 979</u>	<u>2 348 246</u>
	3 127 979	2 348 246
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	NOT 2 -1 155 637	-844 456
Personalkostnader	-106 187	-44 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<u>-160 000</u>	<u>-120 000</u>
	-1 421 824	-1 008 613
RÖRELSERESULTAT	1 706 155	1 339 633
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3 4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-1 594 879</u>	<u>-1 272 231</u>
	-1 594 875	-1 272 231
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	111 280	67 402
ÅRETS RESULTAT	111 280	67 402

↓

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2011

2010

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

NOT 4 130 170 000 130 330 000
130 170 000 130 330 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

130 170 000 130 330 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

2 600 0

Övriga fordringar

NOT 6 18 713 2 250

Förutbetalda kostnader

och upplupna intäkter

44 481 44 152
65 794 46 402

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

782 159 1 384 594
782 159 1 384 594

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

847 953 1 430 996

SUMMA TILLGÅNGAR

131 017 953 131 760 996

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

88 605 000 88 605 000

Föreningens reparationsfond
för yttre underhåll

59 324 23 535
88 664 324 88 628 535

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

8 078 -23 535

Årets resultat

111 280 67 402
119 358 43 867

SUMMA EGET KAPITAL

88 783 682 88 672 402

✍

		2011	2010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	<u>41 465 000</u>	<u>41 625 000</u>
		41 465 000	41 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		97 962	723 264
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6	24 240	4 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	<u>487 069</u>	<u>575 800</u>
		769 271	1 463 594
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		131 017 953	131 760 996
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		41 945 000	41 945 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga



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.

	2011	2010
Byggnad	0,15%	0,11%

NOT 1	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 922 701	2 191 959
Hyror p-platser	<u>205 278</u>	<u>156 287</u>
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 127 979	2 348 246

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	48 706	47 505
Trappstädning entreprenad	70 620	50 687
Trädgård	89 859	77 477
Serviceavtal	12 981	9 047
Förbrukningsmaterial	<u>5 985</u>	<u>3 199</u>
	228 151	187 915

Reparationer		
Tvättstuga	1 488	0
Portar	20 271	4 436
Carport	25 000	0
Hiss	53 577	0
Tak	16 871	0
Övrigt	<u>0</u>	<u>2 168</u>
	117 207	6 604

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	34 491	23 318
Värme	386 125	270 239
Vatten och avlopp	49 571	52 397
Sophämtning	31 607	28 842
Snöröjning	<u>27 128</u>	<u>80 969</u>
	528 922	455 765

4

Forts. Not 2

Övriga driftskostnader

Försäkring	30 466	0
Kabel-TV	127 143	95 534
	<u>157 609</u>	<u>95 534</u>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	18 125	16 000
Förvaltningsarvode	98 000	73 500
Administration	1 693	3 443
Korttidsinventarier	0	4 700
Övrigt	5 930	995
	<u>123 748</u>	<u>98 638</u>

SUMMA DRIFTSKOSTNADER

1 155 637 844 456

2011 2010

PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal
för fastighetsskötsel

	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0

Övriga kostnader

Styrelsearvoden	80 800	33 600
Sociala kostnader	25 387	10 557
	<u>106 187</u>	<u>44 157</u>

SUMMA PERSONALKOSTNADER

106 187 44 157

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad	160 000	120 000
	<u>160 000</u>	<u>120 000</u>

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Ränta bank	2	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	0
	<u>4</u>	<u>0</u>

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 065 401	347 745
Räntesäkring	529 478	924 486
	<u>1 594 879</u>	<u>1 272 231</u>

f

NOT 4

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	109 650 000	106 650 000
Nyanskaffningar	0	3 000 000
Utgående anskaffningsvärde	109 650 000	109 650 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-120 000	0
Årets avskrivning enligt plan	-160 000	-120 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-280 000	-120 000

Mark

Geringslådan 1	20 800 000	20 800 000
	20 800 000	20 800 000

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

130 170 000 130 330 000

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
	63 600 000	63 600 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	63 600 000	63 600 000
----------	------------	------------

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfondens balans vid årets början	Årets resultat	Årets förändring	Summa
Ingående balans	88 605 000	23 535	- 23 535	67 402	88 672 402
Vinstdisposition			67 402	- 67 402	0
Reservering till yttre fond		35 789	- 35 789		0
Årets förändring				111 280	111 280
	88 605 000	59 324	8 078	111 280	88 783 682
SUMMA EGET KAPITAL					88 783 682

6

NOT 6

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2011	2010
Fordran skada	18 711	0
Skattekonto	2	0
Kostnadsregler.entreprenad	0	2 250
	<u>18 713</u>	<u>2 250</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2011	2010
Övriga kortfristiga skulder	0	4 530
Avdragna källskatter	24 240	0
	<u>24 240</u>	<u>4 530</u>

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Försäkring	12 694	0
Kabel TV	31 787	44 152
	<u>44 481</u>	<u>44 152</u>

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Räntekostnader	161 378	74 246
Avgifter och hyror	230 390	213 735
Löner och sociala kostnader	25 387	44 157
Övriga interimsskulder	69 914	243 662
	<u>487 069</u>	<u>575 800</u>

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2011	2010	2011	2010	Utfalldatum
Lån 1 Nordea Hypotek	3978 85 37146	3,36%	13 661 666	13 821 666	2012-12-17
Lån 2 Nordea Hypotek	3978 85 37154	2,95%	13 981 666	13 981 666	2012-12-14
Lån 3 Nordea Hypotek	3978 85 37162	2,95%	13 981 668	13 981 668	2013-12-16
			<u>41 625 000</u>	<u>41 785 000</u>	
Låneskuld med förfalldag inom 5 år			800 000	800 000	
Låneskuld med förfalldag efter 5 år			40 825 000	40 985 000	
Summa skulder till kreditinstitut			<u>41 625 000</u>	<u>41 785 000</u>	
Avgår kortfristig del av låneskuld			<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>	
			<u>41 465 000</u>	<u>41 625 000</u>	

Finansiella instrument


Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	Löptid fr o m	T o m	Belopp	Fast ränta
Ränteswap 1043698/1318778	2011-12-15	2016-12-15	13 981 666	3,00%
Ränteswap 1043702/1318786	2011-09-27	2018-09-17	13 981 668	3,42%
		Summa	<u>27 963 334</u>	

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

f

Enskede 2012-04-19



Johanna Cohen




Stefan Olsson



Annelie Ekström

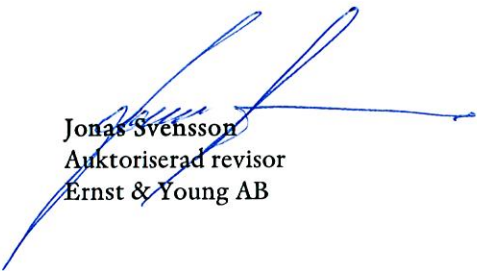


Patric Nilsson



Kent Hogrewe

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2012-04- ~~29~~



Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Geringslådan, org.nr 769618-7520

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Geringslådan för räkenskapsåret 2011-01-01-2011-12-31.

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 2011 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Geringslådan för räkenskapsåret 2011-01-01-2011-12-31.

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 av 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.

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 ersättningskyldig 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 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.

Uppsala den 23 april 2012

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor