

ÅRSREDOVISNING för **Bostadsrättsföreningen Geringslådan**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2009-01-01 till 2009-12-31 vilket är föreningens första verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Geringslådan 1, Stockholms kommun, Stockholms Län
Horisontvägen 16
128 34 Skarpnäck

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Johansson	ordförande
Hans Svedberg	sekreterare
Stefan Lidgren	ledamot

Suppleant har varit Bo Björfors

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedning har ej utsetts av stämman

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter i produktionsskedet samt avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 april 2009.

Föreningen har 49 medlemslägenheter under produktion som kommer färdigställas 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).

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.

Ekonomi

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

Fastigheten har inte åsatts något taxeringsvärde under året.

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. Överlämnande till föreningen beräknas ske den 31 mars 2010.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Dispositionsförslag

Föreningen har ej haft något resultatmässigt utfall under verksamhetsåret

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande balansräkning, med noter.

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2009

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader

NOT 1 127 450 000
127 450 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

127 450 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

38 693 281

Övriga fordringar

NOT 3 1 232 603

Förutbetalda kostnader

och upplupna intäkter

0

39 925 884

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

2 918 668

2 918 668

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

42 844 552

SUMMA TILLGÅNGAR

170 294 552

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 2

Bundet eget kapital

Insatser

88 605 000

Föreningens reparationsfond

för yttre underhåll

0

88 605 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

0

Årets resultat

0

0

SUMMA EGET KAPITAL

88 605 000

	2009
LÅNGFRISTIGA SKULDER	
Skulder till kreditinstitut	NOT 4
	<u>81 213 394</u>
	81 213 394
KORTFRISTIGA SKULDER	
Skulder till kreditinstitut	160 000
Övriga kortfristiga skulder	NOT 3
Upplupna kostnader	122 656
och förutbetalda intäkter	NOT 3
	<u>193 502</u>
	476 158
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	170 294 552
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	41 945 000
Ansvarsförbindelser	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 på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Någon avskrivning för redovisad period har ej skett.

NOT 1 2009**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	0
------------------	---

Nyanskaffningar	127 450 000
-----------------	-------------

Utgående anskaffningsvärde	127 450 000
----------------------------	-------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0
------------------	---

Årets avskrivning enligt plan	0
-------------------------------	---

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	0
--	---

Mark

Geringslådan 1	0
----------------	---

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT 127 450 000**Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnad	0
------------------------	---

Taxeringsvärde mark	0
---------------------	---

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	0
----------	---

NOT 2**EGET KAPITAL**

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	-	-	-	-	0
Vinstdisposition	-	-	-	-	0
Reservering till yttre fond	-	-	-	-	0
Årets förändring	88 605 000	-	-	-	88 605 000
	88 605 000	-	-	-	88 605 000

SUMMA EGET KAPITAL

88 605 000

NOT 3
ÖVRIGA FORDRINGAR

2009

Kostnadsregler. entreprenad	1 232 603
	<u>1 232 603</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

2009

Intäktsregler. entreprenad	122 656
	<u>122 656</u>

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2009

Räntekostnader	79 329
Avgifter och hyror	<u>114 173</u>
	193 502

NOT 4
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare		Räntesats 2009	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
Nordea (Byggnadskreditiv)	c:a	3,00%	39 428 394	rörligt
Lån 1 Nordea Hypotek	39788538746	3,41%	13 981 666	2011-12-15
Lån 2 Nordea Hypotek	37988537154	4,09%	13 981 666	2012-12-15
Lån 3 Nordea Hypotek	37988537162	4,49%	13 981 668	2013-12-15
			<u>81 373 394</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			40 228 394	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			41 145 000	
Summa skulder till kreditinstitut			81 373 394	
Avgår kortfristig del av låneskuld			<u>-160 000</u>	
			81 213 394	

Finnansiella instrument

Föreningen har tecknat ramavtal med Nordea Markets om följande räntederivat:

Swap	Löptid from	To m	Belopp	Ränta	Marginalränta
Ränteswap 760340/909990	2009-12-15	2011-12-15	13 969 334	3,22%	0,19%
Ränteswap 760333/909974	2009-12-15	2012-12-14	13 969 333	3,90%	0,19%
Ränteswap 760332/909973	2009-12-15	2013-12-13	<u>13 969 333</u>	4,30%	0,19%
		Summa	41 908 000		

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas då den per år genererar ett ränteöverskott. Eventuell inkomstskatt under 2009 betalas av entreprenören.

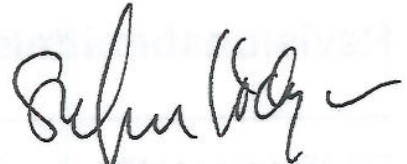
Stockholm 2010-04-01



Mats Johansson

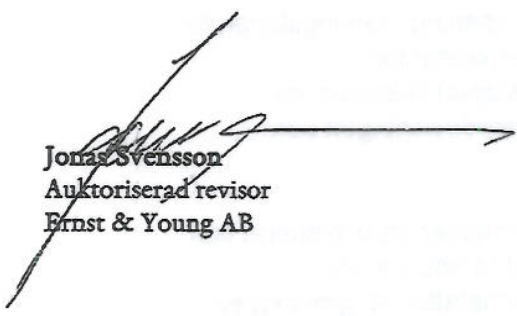


Hans Svedberg



Stefan Lidgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2010-04-26



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 Geringslådan för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31. 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 balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 20/4 2010

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor