

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN

Org. nr. 716422-7139

ÅR 2004

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2004-01-01-2004-12-31.**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klippudden 29, Lidingö kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Anders Östberg	Ordförande
Lars Osterman	
Anders Jemt	
Staffan Schéle	

Suppleanter:

Ann-Marie Andersson
Anita Sjögren

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Kjell Forsman	Auktoriserad revisor
	Anders Sjögren	Intern revisor
Suppleanter:	Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå	

Valberedning:

Ulf Ahlstrand
Mari Jemt

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2004-05-13 och extra föreningsstämma 2004-01-13. På extra stämman beslöts om investering i ny värmeanläggning.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 (f.å.15) protokollförda styrelsemöten.

Antalet lägenheter är 17. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Total lägenhetsyta är 2 643 Kvm. Under året har 2 (f.å. 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 30 (f.å 30).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Klippudden 29, Lidingö kommun.
Byggnadsår: 1995

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	26 800 000	28 836 000
Varav byggnader:	17 000 000	21 900 000
Varav mark:	9 800 000	6 936 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Förvaltning

Avtal har förelegat med Eneroths Fastighetservice AB om fastighetsskötsel och städning, Kone Hissar AB om hisservice, Rapid Larmcentral AB om larmassistans samt Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet med Kone Hissar AB har sagts upp och nytt avtal för 2005 har tecknats med Plåtlådan AB. Avtalet med AB Energiekonomi/ Climapac Service AB rörande servicen av värmecentralen har sagts upp och nytt avtal med annan leverantör kommer att tecknas.

Ekonomi

Årets resultat efter föreslagen stadgeenlig avättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll uppgår till 221 tkr jämfört med budgeterade 79 tkr. Efter årets vinst har det egna kapitalet återställts. Reserven för framtida fastighetsunderhåll uppgår efter föreslagen avsättning till 615 tkr (f.å. 657). De väsentliga avvikelserna mot budget är hänförliga dels till lägre räntekostnader vilka understiger budget med 196 tkr p.g.a. uteblivna befarade räntehöjningar dels till elkostnader som överstiger budget med 60 tkr p.g.a. problemen med värmepumpen. Under året har investeringar gjorts i en ny värmepumpanläggning för 345 tkr varav 242 tkr erhållits i försäkringsersättning. Nettoinvesteringen 103 tkr avskrivs enligt plan på 15 år. Vidare har en renovering gjorts av föreningens hissar för 136 tkr vilken skrivs av enligt plan på 5 år. Fasad-, plåt, murnings- och reparationsarbeten har utförts på stora villan och soprummet. Staket och spaljéer har målats. Dessa underhållskostnader, som totalt uppgår till 110 tkr, har belastat reserven för framtida fastighetsunderhåll och påverkar således inte årets resultat.

Baserat på att det egna kapitalet nu åter är intakt, en bedömd fortsatt gynnsam ränteutveckling samt budgetar och likviditetsprognoser för 2005 och 2006 har styrelsen beslutat att sänka årsavgifterna med 8% från den 1 maj 2005.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-74 277
årets vinst	288 583
	<hr/>
	214 306
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	68 000
i ny räkning överföres	146 306
	<hr/>
	214 306

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

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2004-01-01 2004-12-31	2003-01-01 2003-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 122 088	1 964 928
Övriga rörelseintäkter	2	6 599	3 750
		2 128 687	1 968 678
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-202 598	-193 415
Reparationer	4	-108 412	-148 420
Underhåll		0	-33 550
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-385 168	-342 104
Övriga driftkostnader	6	-48 986	-21 353
Fastighetsskatt	7	-67 000	-72 090
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-95 529	-125 152
		1 220 994	1 032 594
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-238 302	-229 165
Rörelseresultat		982 692	803 429
Finansiella intäkter & kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 778	11 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-699 887	-839 778
Resultat efter finansiella poster		288 583	-25 215
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till föreningens reparationsfond		0	-68 000
Resultat före skatt		288 583	-93 215
Årets resultat		288 583	-93 215

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

BALANSRÄKNINGAR	Not	2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	45 318 858	45 541 318
Maskiner, inventarier och installationer	10	236 286	13 410
		45 555 144	45 554 728
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser SBC		2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		45 557 144	45 556 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyre- och avgiftsfordringar		393	0
Övriga fordringar		39 970	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 544	27 767
		52 907	27 767
Kassa och bank		775 465	588 831
Summa omsättningstillgångar		828 372	616 598
SUMMA TILLGÅNGAR		46 385 516	46 173 326
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 750 000	25 750 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		547 071	0
		26 297 071	25 750 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-74 277	18 938
Årets resultat		288 583	-93 215
		214 306	-74 277

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

B A L A N S R Ä K N I N G A R

	Not	2004-12-31	2003-12-31
Summa eget kapital		26 511 377	25 675 723

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

B A L A N S R Ä K N I N G A R	Not	2004-12-31	2003-12-31
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	13	0	656 896
Summa avsättningar		0	656 896
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 350 000	19 300 000
Summa långfristiga skulder		19 350 000	19 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		192 074	166 648
Skatteskulder		66 531	72 639
Övriga kortfristiga skulder		4 712	5 576
Förskottsbetalda årsavgifter		136 068	137 241
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	15	124 754	158 603
Summa kortfristiga skulder		524 139	540 707
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		46 385 516	46 173 326
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		22 350 000	22 350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

KASSAFLÖDESANALYS

	2004-01-01	2003-01-01
	2004-12-31	2003-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	288 583	-25 215
Återföring från reparationsfond	-109 825	-30 000
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	238 302	229 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 060	173 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-25 140	-7 410
Förändring av kortfristiga skulder	-16 568	-369 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 352	-202 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-238 718	0
Försäljning av inventarier		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 718	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	
Amorteringar	-250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	50 000	0
Årets kassaflöde	186 634	-202 641
Likvida medel vid årets början	588 831	791 472
Likvida medel vid årets slut	775 465	588 831

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fr o m 2004 följs BFN´s allmänna råd BFNAR 2003:4 vilket innebär att kostnader för underhållsarbeten belastar det egna kapitalets bundna reserv för reparationsarbeten och reservering av medel sker som en omföring mellan fritt och bundet kapital. I övrigt är principerna oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50% (0,50%)
Maskiner, Inventarier och hissar	20% (20%)
Byggnadsinventarier/ värmepumpanläggning	6,67%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas med utgångspunkt från en schablonintäkt om 3% av taxeringsvärdet och med tillägg/avdrag för finansiella poster. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 28%. Föreningen taxerade underskott uppgick vid årets slut till 223 tkr, en minskning med 109 tkr jämfört med föregående år.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2004	2003
	Årsavgifter bostäder	2 122 088	1 964 928
		2 122 088	1 964 928
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2004	2003
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 099	3 750
	Försäkringsersättning	2 500	0
		6 599	3 750

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 3	Fastighetsskötsel	2004	2003
	Fastighetsskötsel	55 275	86 425
	OVK kostnad	0	9 669
	Hisservice	7 695	7 383
	Markskötsel	102 588	69 816
	Snöröjning/Halkbekämpning	30 219	19 169
	Förbrukningsmaterial	6 821	953
		202 598	193 415
Not 4	Reparationskostnader	2004	2003
	Reparation byggnader	21 623	6 329
	Reparation hissar	9 375	10 273
	Reparation installationer	28 100	48 307
	Reparation värmeinstallationer	22 219	57 925
	Reparation Kabel-TV	27 095	25 586
		108 412	148 420
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2004	2003
	El	311 406	275 417
	Vatten	33 634	36 108
	Sophämtning	40 128	30 579
		385 168	342 104
Not 6	Övriga driftkostnader	2004	2003
	Fastighetsförsäkringar	15 394	9 456
	Självrisk, avloppsskada	19 600	0
	Driftkostnader, TV	13 992	11 897
		48 986	21 353
Not 7	Fastighetsskatt	2004	2003
	Fastighetsskatt bostäder	67 000	72 090
		67 000	72 090
	Taxeringsvärde * 0,25%		
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2004	2003
	Förbrukningsinventarier	4 324	2 889
	Telekommunikation	5 087	3 589
	Revisionsarvode	10 475	10 300
	Arvode ekonomisk förvaltning	23 256	22 968
	Medlemsavgift organisationer	5 686	7 771
	Övriga externa tjänster	25 119	61 374
	Övriga omkostnader	21 582	16 261
		95 529	125 152

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2004	2003
<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	10 475	10 300
Andra uppdrag	0	0
	<hr/> 10 475	<hr/> 10 300

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Byggnader och mark	2004	2003
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 492 068	44 492 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 492 068	44 492 068
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 143 920	-1 921 460
Årets avskrivningar	-222 460	-222 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 366 380	-2 143 920
Mark		
Ingående markvärde	3 193 170	3 193 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 193 170	3 193 170
Utgående planenligt restvärde	45 318 858	45 541 318
Taxeringsvärden byggnader	17 000 000	21 900 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	6 936 000
	26 800 000	28 836 000

Not 10 Maskiner, inventarier och installationer	2004	2003
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	141 315	141 315
Årets anskaffningsvärde	238 718	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	380 033	141 315
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-127 905	-121 200

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Årets avskrivningar enligt plan	-15 842	-6 705
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143 747	-127 905
Utgående planenligt restvärde	236 286	13 410

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2004	2003
TV-avgift	1 835	1 836
Försäkring	1 321	16 715
Förvaltningsarvode	1 938	1 938
Medlemsavgift organisationer	3 600	3 600
Larm	2 959	2 775
Telekommunikation	891	903
	12 544	27 767

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	25 750 000	0	25 750 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll *)	0	547 071	547 071
Balanserat resultat	18 938	-93 215	-74 277
Resultat föregående år	-93 215	93 215	0
Årets resultat	0	288 583	288 583
*) överfört från reparationfonden		656 896	
Ianspråktagande		<u>-109 825</u>	
		547 071	

Enligt BFNAR 2003:4 har reparationsfonden överförs till en reserv för framtida fastighetsunderhåll vilken redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen (se även not 13).

Not 13 Föreningens reparationsfond	2004	2003
IB	656 896	618 896
Årets avsättning	0	68 000
Ianspråktagande	0	-30 000
Överfört till eget kapital	-656 896	0
	0	656 896

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2004	2003
Nordea Hypotek, 2,378%, rörligt	12 350 000	12 300 000

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Nordea Hypotek, 6,27%, omsättning 2005-01-19 1)	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek, 4,75%, omsättning 2006-09-20	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek, 4,75%, omsättning 2006-09-20)	2 000 000	2 000 000
	19 350 000	19 300 000

1) Vid omsättningen 2005-01-19 omsattes lånet till rörlig ränta 2,378%

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2004	2003
	Räntekostnader	112 275	127 789
	Reparation och underhåll	0	4 900
	Fastighetsskötsel och sophantering	2 079	0
	Revisionsarvode	10 400	10 300
	El	0	15 614
		124 754	158 603

Not 16 Likvida medel

Kassa och bank	775 465	588 831
----------------	---------	---------

Lidingö 2005-04-18

Anders Östberg
Ordförande

Lars Osterman

Anders Jemt

Staffan Schéle

Vår revisionsberättelse har avgivits den .

Kjell Forsman
Auktoriserad revisor