

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN

Org. nr. 716422-7139

ÅR 2005

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2005-01-01-2005-12-31.**

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

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:

Kenneth Esbrink

Leif Paulsson

Revisorer har varit:

Ordinarie:

Kjell Forsman

Auktoriserad revisor

Solveig Andrén

Intern revisor

Suppleanter:

Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå

Valberedning:

Ulf Ahlstrand

Mari Jemt

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls 2005-05-12. På stämman beslöts även att anta styrelsens förslag till stadgeändring. Beslutet förväntas fastställas på årsstämman 2006.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 (f.å. 14) protokollförda styrelsemöten.

Antalet lägenheter är 17. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Total lägenhetsyta är 2 643 Kvm. Under året har 2 (f.å. 2) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 28 (f.å. 30).

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Klippudden 29, Lidingö kommun.

Byggnadsår: 1995

| | Årets | Föreg. år |
|------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde: | 26 800 000 | 26 800 000 |
| Varav byggnader: | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Varav mark: | 9 800 000 | 9 800 000 |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Förvaltning

Avtal har förelegat med Eneroths Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel och städning, Plåtlådan AB om hisservice, Rapid Larmcentral AB om larmassistans samt Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Ekonomi

Årets resultat efter föreslagen stadgeenlig avsättning till reserv för framtida fastighetsunderhåll uppgår till 169 tkr jämfört med budgeterade 202 tkr.

De väsentliga avvikelserna mot budget är hänförliga dels till lägre räntekostnader vilka understiger budget med 122 tkr p.g.a. det låga ränteläget, dels högre kostnader för marksskötsel, snöröjning och reparationer. Dessutom kommer föreningen i år att betala schablonskatt då det ackumulerade skattemässiga underskottet har tagit slut.

Årsavgifterna har sänkts med 8% från den 1 maj 2005.

Flerårsjämförelse

| | 2005 | 2 004 | 2 003 | 2 002 | 2 001 |
|-------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning | 2 087 632 | 2 128 687 | 1 968 678 | 1 967 512 | 1 998 190 |
| Res. efter finansiella poster | 256 283 | 288 583 | -25 216 | -85 330 | 115 579 |
| Balansomslutning | 46 031 140 | 46 385 515 | 46 173 326 | 46 597 722 | 47 149 598 |
| Soliditet i % | 57,9 | 57,2 | 57,0 | 56,6 | 56,8 |
| Kassalikviditet i % | 171 | 299 | 267 | 157 | 167 |
| Årsavgift i kr per kvm | 790 | 805 | 745 | 745 | 756 |

Förmögenhetsvärde

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde | 7 992 518 | 7 591 301 |
|---|-----------|-----------|

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|--|---------|
| balanserad vinst | 146 305 |
| årets vinst | 237 386 |
| | <hr/> |
| | 383 691 |
| disponeras så att | |
| till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts | 68 000 |
| i ny räkning överföres | 315 691 |
| | <hr/> |
| | 383 691 |

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

RESULTATRÄKNINGAR

| | Not | 2005-01-01 2005-12-31 | 2004-01-01 2004-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 2 083 308 | 2 122 088 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 4 324 | 6 599 |
| | | 2 087 632 | 2 128 687 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetsskötsel | 3 | -216 555 | -181 766 |
| Reparationer | 4 | -138 809 | -108 412 |
| Taxebundna kostnader och uppvärmning | 5 | -410 347 | -385 168 |
| Övriga driftkostnader | 6 | -30 711 | -48 986 |
| Fastighetsskatt | 7 | -67 000 | -67 000 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | 8 | -131 735 | -95 529 |
| Personalkostnader | 9 | -59 099 | -20 832 |
| | | 1 033 376 | 1 220 994 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | | -263 155 | -238 302 |
| Rörelseresultat | | 770 221 | 982 692 |
| Finansiella intäkter & kostnader | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 875 | 5 778 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 14 | -520 813 | -699 887 |
| Resultat efter finansiella poster | | 256 283 | 288 583 |
| Resultat före skatt | | 256 283 | 288 583 |
| Skatter | | -18 897 | 0 |
| Årets resultat | | 237 386 | 288 583 |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 45 096 398 | 45 318 858 |
| Maskiner, inventarier och installationer | 11 | 195 591 | 236 286 |
| | | 45 291 989 | 45 555 144 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Insatser SBC | | 2 000 | 2 000 |
| | | 2 000 | 2 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 45 293 989 | 45 557 144 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyre- och avgiftsfordringar | | 0 | 393 |
| Övriga fordringar | | 0 | 39 970 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 30 492 | 12 544 |
| | | 30 492 | 52 907 |
| Kassa och bank | | 706 659 | 775 464 |
| Summa omsättningstillgångar | | 737 151 | 828 371 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 46 031 140 | 46 385 515 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| 13 | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 25 750 000 | 25 750 000 |
| Reserv för framtida fastighetsunderhåll | | 516 033 | 547 071 |
| | | 26 266 033 | 26 297 071 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 146 305 | -74 278 |
| Årets resultat | | 237 386 | 288 583 |
| | | 383 691 | 214 305 |
| Summa eget kapital | | 26 649 724 | 26 511 376 |

| BALANSRÄKNINGAR | Not | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 18 950 000 | 19 350 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 950 000 | 19 350 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 54 125 | 192 074 |
| Skatteskulder | | 85 514 | 66 531 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 22 169 | 4 712 |
| Förskottsbetalda årsavgifter | | 98 868 | 136 068 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 170 740 | 124 754 |
| Summa kortfristiga skulder | | 431 416 | 524 139 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | | 46 031 140 | 46 385 515 |
| Ställda säkerheter | | | |
| För egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 22 350 000 | 22 350 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2005-01-01 2005-12-31 | 2004-01-01 2004-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 256 283 | 288 583 |
| Återföring från reparationsfond | -99 038 | -109 825 |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet | 263 155 | 238 302 |
| Betalt skatt | -18 897 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 401 503 | 417 060 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 22 415 | -25 140 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -92 723 | -16 568 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 331 195 | 375 351 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -238 718 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -238 718 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 0 | 300 000 |
| Amorteringar | -400 000 | -250 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -400 000 | 50 000 |
| Årets kassaflöde | -68 805 | 186 633 |
| Likvida medel vid årets början | 775 464 | 588 831 |
| Likvida medel vid årets slut | 706 659 | 775 464 |

16

T I L L Ä G G S U P P L Y S N I N G A R

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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%.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Årsavgifter & hyror | 2005 | 2004 |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | Årsavgifter bostäder | 2 083 308 | 2 122 088 |
| | | 2 083 308 | 2 122 088 |
| | | | |
| Not 2 | Övriga rörelseintäkter | 2005 | 2004 |
| | Överlåtelse- & pantavgifter | 4 324 | 4 099 |
| | Försäkringsersättning | 0 | 2 500 |
| | | 4 324 | 6 599 |

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

| | | | |
|--------------|---|----------------|----------------|
| Not 3 | Fastighetsskötsel | 2005 | 2004 |
| | Fastighetsskötsel | 65 177 | 55 275 |
| | Hisservice | 13 426 | 7 695 |
| | Markskötsel | 79 873 | 81 756 |
| | Snöröjning/Halkbekämpning | 56 225 | 30 219 |
| | Förbrukningsmaterial | 1 854 | 6 821 |
| | | 216 555 | 181 766 |
| Not 4 | Reparationskostnader | 2005 | 2004 |
| | Reparation byggnader | 86 765 | 21 623 |
| | Reparation hissar | 1 081 | 9 375 |
| | Reparation installationer | 27 501 | 28 100 |
| | Reparation värmeinstallationer | 21 943 | 22 219 |
| | Reparation Kabel-TV | 1 519 | 27 095 |
| | | 138 809 | 108 412 |
| Not 5 | Taxebundna kostnader och uppvärmning | 2005 | 2004 |
| | El | 319 450 | 311 406 |
| | Vatten | 63 351 | 33 634 |
| | Sophämtning | 27 546 | 40 128 |
| | | 410 347 | 385 168 |
| Not 6 | Övriga driftkostnader | 2005 | 2004 |
| | Fastighetsförsäkringar | 16 804 | 15 394 |
| | Självrisk, avloppsskada | 0 | 19 600 |
| | Driftkostnader, TV | 13 907 | 13 992 |
| | | 30 711 | 48 986 |
| Not 7 | Fastighetsskatt | 2005 | 2004 |
| | Fastighetsskatt bostäder | 67 000 | 67 000 |
| | | 67 000 | 67 000 |
| | Taxeringsvärde * 0,25% | | |
| Not 8 | Övriga förvaltning- och rörelsekostnader | 2005 | 2004 |
| | Förbrukningsinventarier | 6 378 | 4 324 |
| | Telekommunikation | 3 796 | 5 087 |
| | Revisionsarvode | 9 900 | 10 475 |
| | Arvode ekonomisk förvaltning | 23 256 | 23 256 |
| | Medlemsavgift organisationer | 7 771 | 5 686 |
| | Advokat- & rättegångskostnader | 38 752 | 0 |
| | Övriga externa tjänster | 27 675 | 25 119 |
| | Övriga omkostnader | 14 207 | 21 582 |
| | | 131 735 | 95 529 |

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

| Arvode och kostnadsersättning för revisionen | 2005 | 2004 |
|---|-------------|--------------|
| <i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i> | | |
| Revisionsuppdrag | 9 900 | 10 475 |
| | <hr/> 9 900 | <hr/> 10 475 |

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 Anställda och personalkostnader

| Löner, ersättningar och sociala kostnader | 2005 | 2004 |
|--|---------------|---------------|
| Lön fastighetsskötsel | 16 650 | 16 314 |
| Arvoden till styrelsen | 30 000 | 0 |
| Övriga ersättningar | 166 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | 12 283 | 4 518 |
| | 59 099 | 20 832 |
| Föreningen har inga anställda | | |

Not 10 Byggnader och mark

| | 2005 | 2004 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 44 492 068 | 44 492 068 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 44 492 068 | 44 492 068 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -2 366 380 | -2 143 920 |
| Årets avskrivningar | -222 460 | -222 460 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 588 840 | -2 366 380 |
| Mark | | |
| Ingående markvärde | 3 193 170 | 3 193 170 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 193 170 | 3 193 170 |
| Utgående planenligt restvärde | 45 096 398 | 45 318 858 |
| Taxeringsvärden byggnader | 17 000 000 | 17 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 9 800 000 | 9 800 000 |
| | 26 800 000 | 26 800 000 |

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Not 11 Maskiner, inventarier och installationer | | 2005 | 2004 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | | 380 033 | 141 315 |
| Årets anskaffningsvärde | | 0 | 238 718 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | 380 033 | 380 033 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| Ingående avskrivningar enligt plan | | -143 747 | -127 905 |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -40 695 | -15 842 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | | -184 442 | -143 747 |
| Utgående planenligt restvärde | | 195 591 | 236 286 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 2005 | 2004 |
| TV-avgift | | 1 835 | 1 835 |
| Försäkring | | 19 079 | 1 321 |
| Förvaltningsarvode | | 1 961 | 1 938 |
| Medlemsavgift organisationer | | 3 600 | 3 600 |
| Larm | | 3 120 | 2 959 |
| Telekommunikation | | 897 | 891 |
| | | 30 492 | 12 544 |
| Not 13 Förändring av eget kapital | | | |
| | Belopp vid | Årets | Belopp vid |
| | årets ingång | förändringar | årets utgång |
| Inbetalda insatser | 25 750 000 | 0 | 25 750 000 |
| Reserv för framtida fastighetsunderhåll | 547 071 | -31 038 *) | 516 033 |
| Balanserat resultat | -74 278 | 220 583 | 146 305 |
| Resultat föregående år | 288 583 | -288 583 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 237 386 | 237 386 |
| *) Avsatt enligt stämmobeslut | | 68 000 | |
| Ianspråktagande för målningsarbeten | | <u>-99 038</u> | |
| | | -31 038 | |
| Not 14 Skulder till kreditinstitut | | 2005 | 2004 |
| Nordea Hypotek, 1,871%, rörligt | *) | 11 950 000 | 12 350 000 |
| Nordea Hypotek, 1,871%, rörligt | | 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 |
| | | 18 950 000 | 19 350 000 |

*) En extra amortering på 150 tkr har gjorts den 2 mars 2006.

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

| Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2005 | 2004 |
|--|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 79 162 | 112 275 |
| Fastighetsskötsel och sophantering | 17 405 | 2 079 |
| Revisionsarvode | 10 300 | 10 400 |
| El | 51 373 | 0 |
| Branchdata hemsida | 12 500 | 0 |
| | 170 740 | 124 754 |

Not 16 Likvida medel

| | | |
|----------------|---------|---------|
| Kassa och bank | 706 659 | 775 464 |
|----------------|---------|---------|

Lidingö 2006-04-26

Anders Östberg
Ordförande

Lars Osterman

Anders Jemt

Staffan Schéle

Min revisionsberättelse har avgivits den 2006-.

Kjell Forsman
Auktoriserad revisor