

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN**

Org. nr. 716422-7139

**ÅR 2007**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2007-01-01-2007-12-31.**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	4
- balansräkningar	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
- kassaflödesanalys	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	13

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

### **Verksamheten**

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klippudden 29, Lidingö kommun.

### **Styrelsen har haft följande sammansättning:**

Ordinarie:

Anders Östberg	Ordförande
Lars Osterman	Teknisk ansvarig
Staffan Schéle	Sekreterare
Eva Åberg	

Suppleanter:

Leif Paulsson

### **Revisorer har varit:**

Ordinarie:	Kjell Forsman	Auktoriserad revisor
	Solveig Andréén	Intern revisor

Suppleanter: Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå

### **Valberedning:**

Anders Sjögren  
Eva-Lena Blomster

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 9 maj 2007, föreningsstämman ajournerades efter punkt 12 och upptogs igen den 24 maj 2007.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 (f.å. 10) protokollförda styrelsemöten.

Antalet lägenheter är 17. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Total lägenhetsyta är 2 643 Kvm. Under året har 0 (f.å. 4) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 28 (f.å 29).

### **Fastighet**

Fastighetsbeteckning: Klippudden 29, Lidingö kommun.

Byggnadsår: 1995

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	33 200 000	26 800 000
Varav byggnader:	24 000 000	17 000 000
Varav mark:	9 200 000	9 800 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
**716422-7139**

**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.

**Ekonomi**

Årets resultat före ianspråktagande av "reserven för framtida fastighetsunderhåll" uppgår till - 331 tkr. Av "reserven för framtida fastighetsunderhåll" som efter beslut på föreningsstämman 2007-05-09 uppgick till 521 tkr har nyttjats 231 tkr varefter en förlust på -100 tkr redovisats för räkenskapsåret.

Underskottet motsvarar i stort de oförutsedda kostnaderna för åtgärderna av fuktskador i Villan (lgh 2) och raduhuset (källaren i nr 8).

**Flerårsjämförelse**

	<b>2007</b>	<b>2 006</b>	<b>2 005</b>	<b>2 004</b>	<b>2 003</b>
Nettoomsättning	2 063 299	2 141 624	2 087 632	2 128 687	1 968 678
Res. efter finansiella poster	-97 002	312 487	256 283	288 581	-25 216
Balansomslutning	45 244 935	45 996 780	46 031 140	46 385 515	46 173 326
Soliditet i %	58,4	58,2	57,9	57,2	57,0
Kassalikviditet i %	81	206	379	299	267
Årsavgift i kr per kvm	790	790	805	745	745

**Förmögenhetsvärde**

Föreningens skattemässiga förmögenhetsvärde	10 813 888	8 353 326
---	------------	-----------

Förmögenhetsvärdet fördelas på medlemmarna enligt inbetalda insatser.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	483 341
årets förlust	-100 432
	<hr/>
	382 909
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	68 000
i ny räkning överföres	314 909
	<hr/>
	382 909

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 024 628	2 024 628
Övriga rörelseintäkter	2	38 671	116 996
		<b>2 063 299</b>	<b>2 141 624</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-367 741	-186 944
Reparationer	4	-161 707	-115 856
Underhåll	5	0	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-379 502	-389 270
Övriga driftkostnader	7	-33 738	-34 141
Fastighetsskatt	8	-107 200	-134 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-110 738	-76 297
Personalkostnader	10	-54 942	-60 006
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>847 731</b>	<b>1 145 110</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-278 247	-303 111
<b>Rörelseresultat</b>		<b>569 484</b>	<b>841 999</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 550	10 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-682 036	-539 799
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-97 002</b>	<b>312 487</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-97 002</b>	<b>312 487</b>
Skatter		-3 430	-76 837
<b>Årets resultat</b>		<b>-100 432</b>	<b>235 650</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	44 651 482	44 873 938
Maskiner, inventarier och installationer	12	168 142	223 933
		<b>44 819 624</b>	<b>45 097 871</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatser SBC		2 000	2 000
		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 821 624</b>	<b>45 099 871</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 408	13 237
		<b>28 408</b>	<b>13 237</b>
Kassa och bank		394 903	883 672
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>423 311</b>	<b>896 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 244 935</b>	<b>45 996 780</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
14			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		25 750 000	25 750 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		290 504	453 152
		<b>26 040 504</b>	<b>26 203 152</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		483 341	315 691
Årets resultat		-100 432	235 650
		<b>382 909</b>	<b>551 341</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 423 413</b>	<b>26 754 493</b>

<b>B A L A N S R Ä K N I N G A R</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	18 300 000	18 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 300 000</b>	<b>18 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		111 725	56 864
Skatteskulder		52 553	155 993
Övriga kortfristiga skulder		17 467	21 594
Förskottsbetalda årsavgifter		119 265	187 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 512	219 937
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>521 522</b>	<b>642 287</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>45 244 935</b>	<b>45 996 780</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		22 350 000	22 350 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-97 002	312 487
Återföring från reparationsfond	-230 648	-130 881
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	278 247	303 111
Betalt skatt	-3 430	-76 837
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-52 833</b>	<b>407 880</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-15 171	17 255
Förändring av kortfristiga skulder	-120 765	210 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-188 769</b>	<b>636 006</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-108 993
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-108 993</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-300 000	-350 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-350 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-488 769</b>	<b>177 013</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>883 672</b>	<b>706 659</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>394 903</b>	<b>883 672</b>

## TILLÄGG SUPPLYSNINGAR

### 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

Från och med 2007 är schablonbeskattningen av privatbostadsföretag avskaffad. Dock finns beskattning av kapitalinkomster kvar. Föreningen beskattas för skattepliktiga kapitalintäkter plus överskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning med avdrag för avdragsgilla kapitalkostnader (dock ej räntekostnader på lån i fastigheten), underskott från annan verksamhet än fastighetsförvaltning och outnyttjat underskott från tidigare år. Föreningens taxerade överskott uppgick vid årets slut till 12 262 kr. Beskattning sker med 28%.

#### Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror samt övriga rörelseintäkter.

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	2007	2006
	Årsavgifter bostäder	2 024 628	2 024 628
		<b>2 024 628</b>	<b>2 024 628</b>



**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
**716422-7139**

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	2 438	5 397
	Rot-bidrag	0	53 868
	Övriga intäkter	36 233	57 731
		<b>38 671</b>	<b>116 996</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Fastighetsskötsel	58 949	56 994
	OVK kostnad	6 150	0
	Hisservice	9 211	9 165
	Marskötsel	267 205	88 879
	Snöröjning/Halkbekämpning	18 500	29 607
	Förbrukningsmaterial	7 726	2 299
		<b>367 741</b>	<b>186 944</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Reparationer	13 522	0
	Reparation byggnader	36 336	11 407
	Reparation hissar	0	6 994
	Reparation installationer	47 379	89 773
	Reparation värmeinstallationer	21 750	3 639
	Reparation Kabel-TV	10 826	4 043
	Övriga reparationer	31 894	0
		<b>161 707</b>	<b>115 856</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Underhåll installationer	15 875	44 000
	Underhåll huskropp utv.	214 773	86 881
	Lyft ur yttre fond	-230 648	-130 881
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	El	319 307	356 306
	Vatten	27 158	27 956
	Justering förbrukning 2005 som felfakturerats	0	-28 858
	Sophämtning	33 037	33 866
		<b>379 502</b>	<b>389 270</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
	Fastighetsförsäkringar	16 869	17 607
	Driftkostnader, TV	16 869	16 534
		<b>33 738</b>	<b>34 141</b>

**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
**716422-7139**

<b>Not 8 Fastighetsskatt</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Fastighetsskatt bostäder	107 200	134 000
	<b>107 200</b>	<b>134 000</b>

Fastighetsskatt 2007 beräknas på underlaget för 2006 med en beskattning om 0,4%. Från 2008 kommer fastighetsskatten att ersättas med en fastighetsavgift om 1 200 kr per lgh/år.

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Förbrukningsinventarier	250	8 875
Telekommunikation	3 594	3 603
Revisionsarvode	9 700	10 000
Arvode ekonomisk förvaltning	28 124	23 532
Medlemsavgift organisationer	7 771	7 771
Advokat- & rättegångskostnader	8 750	0
Övriga externa tjänster	26 973	9 750
Övriga omkostnader	25 576	12 766
	<b>110 738</b>	<b>76 297</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<i>Kjell Forsman Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	9 700	10 000
	<u>9 700</u>	<u>10 000</u>

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 10 Anställda och personalkostnader**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Lön fastighetsskötsel	12 128	16 875
Arvoden till styrelsen	30 000	30 000
Övriga ersättningar	720	648
Arbetsgivaravgifter	12 094	12 483
	<b>54 942</b>	<b>60 006</b>
Föreningen har inga anställda		

**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
716422-7139

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 492 068	44 492 068
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 492 068</b>	<b>44 492 068</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-2 811 300	-2 588 840
Årets avskrivningar	-222 456	-222 460
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 033 756</b>	<b>-2 811 300</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	3 193 170	3 193 170
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 193 170</b>	<b>3 193 170</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>44 651 482</b>	<b>44 873 938</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	17 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 800 000
	<b>33 200 000</b>	<b>26 800 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	489 026	380 033
Årets anskaffningsvärde	0	108 993
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>489 026</b>	<b>489 026</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-265 093	-184 442
Årets avskrivningar enligt plan	-55 791	-80 651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-320 884</b>	<b>-265 093</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>168 142</b>	<b>223 933</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
TV-avgift	2 510	1 978
Försäkring	18 195	1 472
Förvaltningsarvode	2 447	1 988
Medlemsavgift organisationer	0	3 600
Larm	3 484	3 294
Telekommunikation	898	905
Övrigt	875	0
	<b>28 409</b>	<b>13 237</b>

**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
**716422-7139**

**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
716422-7139

**Not 14 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	453 152	-162 648 *)	290 504
Balanserat resultat	315 691	167 650	483 341
Resultat föregående år	235 650	-235 650	0
Årets resultat	0	-100 432	-100 432
*) Avsatt enligt stämmobeslut		68 000	
Ianspråktagande för underhållsarbeten		<u>-230 648</u>	
		-162 648	

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2007	2006
Nordea Hypotek, 4,256%, rörligt *)	11 300 000	11 600 000
Nordea Hypotek, 4,256%, rörligt	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek, 4,256%, rörligt	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek, 4,256%, rörligt	2 000 000	2 000 000
	<b>18 300 000</b>	<b>18 600 000</b>

\*) Amortering har gjorts med 300 tkr den 5 mars 2007.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2007	2006
Räntekostnader	130 759	96 926
Reparation och underhåll	30 538	0
Fastighetsskötsel och sphantering	1 177	776
Revisionsarvode	10 000	10 300
El	46 163	111 935
Övriga kostnader	1 875	0
	<b>220 512</b>	<b>219 937</b>

**Bostadsrättsföreningen Gripen**  
**716422-7139**

**Not 17 Likvida medel**

Kassa och bank	394 903	883 672
----------------	---------	---------

Lidingö 2008-03-

Anders Östberg  
Ordförande

Lars Osterman

Staffan Schéle

Eva Åberg

Min revisionsberättelse har avgivits den .

Kjell Forsman  
Auktoriserad revisor