

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN

Org. nr. 716422-7139

ÅR 2008

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01-2008-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	14

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klippudden 29, Lidingö kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Anders Sjögren
Ewa-Lena Blomster
Mats Geiden

Revisorer har varit:

Ordinarie:	Kjell Forsman	Auktoriserad revisor
	Solveig Andrén	Intern revisor

Suppleanter: Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå

Valberedning:

Iréne Ringfors
Hans Preber

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 20 maj 2008. Extra stämma hölls den 16 oktober 2008 vid vilken beslutades att genomföra en insatskapitalhöjning, arbetet med denna fortgår och beräknas slutföras under våren 2009.

Den 2 april 2009 sammanträdde Hyresnämnden beträffande den insatskapitalhöjning som beslutades om på extra stämman den 16 oktober 2008, Hyresnämndens beslut meddelas den 24 april 2009.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 (f.ä. 9) protokollförda styrelsemöten.

Antalet lägenheter är 17. Samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Total lägenhetsyta är 2 643 Kvm. Under året har 3 (f.ä. 0) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 29 (f.ä. 28).

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Klippudden 29, Lidingö kommun.

Byggnadsår: 1995

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

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.

Ekonomi

Årets resultat före ianspråktagande av "reserven för framtida fastighetsunderhåll" uppgår till -296 tkr. Av "reserven för framtida fastighetsunderhåll" som efter beslut på föreningsstämman 2008-05-20 uppgick till 359 tkr har nyttjats 36 tkr varefter en förlust på -260 tkr redovisats för räkenskapsåret.

Underskottet förklaras dels av ökade kostnader i samband med värmepumpshaveri i form av kostnader för VVS-tjänster och ökade elkostnader dels till det under året ökade räntekostnaderna.

Avgiftsnivån som hållits oförändrad sedan maj 2005 höjdes med 5% från den 1 juli 2008 mot bakgrund av en allmänt ökad kostnadsnivå vilket för föreningens del främst påverkat kostnaderna för räntor och el. Avgiftshöjningen har för de sex månaderna av 2008 inte täckt dessa ökade kostnader.

I december 2008 investerades i en ny värmepump och nya rörledningar till denna för 394 tkr.

Försäkringsersättning har erhållits med 98 tkr. För finansiering av investeringen har upptagits ett rörligt lån i Nordea på 250 tkr. Vilket har amorterats med 50 tkr i mars 2009.

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Flerårsjämförelse

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	2 095 677	2 063 299	2 141 624	2 087 632	2 128 687
Res. efter finansiella poster	-256 628	-97 002	312 487	256 283	288 581
Balansomslutning	45 457 228	45 244 935	45 996 780	46 031 140	46 385 515
Soliditet i %	57,5	58,4	58,2	57,9	57,2
Kassalikviditet i %	67	81	140	171	158
Årsavgift i kr per kvm	790	780	810	790	805

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	314 909
årets förlust	-260 051
	54 858
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	68 000
i ny räkning överföres	-13 142
	54 858

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 075 238	2 024 628
Övriga rörelseintäkter	2	20 439	38 671
		2 095 677	2 063 299
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-210 584	-367 741
Reparationer	4	-239 229	-161 707
Underhåll	5	0	0
Skattebundna kostnader och uppvärmning	6	-486 575	-379 502
Övriga driftkostnader	7	-34 809	-33 738
Fastighetsskatt	8	-20 400	-107 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-159 053	-110 738
Personalkostnader	10	-37 294	-54 942
Rörelseresultat före avskrivningar		907 734	847 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-278 248	-278 247
Rörelseresultat		629 486	569 484
Finansiella intäkter & kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 492	15 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-896 606	-682 036
Resultat efter finansiella poster		-256 628	-97 002
Resultat före skatt		-256 628	-97 002
Skatter		-3 423	-3 430
Årets resultat		-260 051	-100 432

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	44 429 026	44 651 482
Maskiner, inventarier och installationer	12	506 350	168 142
		44 935 376	44 819 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Insatser SBC		2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		44 937 376	44 821 624
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 162	28 408
		29 162	28 408
Kassa och bank		490 690	394 903
Summa omsättningstillgångar		519 852	423 311
SUMMA TILLGÅNGAR		45 457 228	45 244 935
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 750 000	25 750 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		322 540	290 504
		26 072 540	26 040 504
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		314 909	483 341
Årets resultat		-260 051	-100 432
		54 858	382 909
Summa eget kapital		26 127 398	26 423 413

BALANSRÄKNINGAR	Not	2008-12-31	2007-12-31
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 550 000	18 300 000
Summa långfristiga skulder		18 550 000	18 300 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		334 831	111 725
Skatteskulder		78 986	52 553
Övriga kortfristiga skulder		16 294	17 467
Förskottsbetalda årsavgifter		134 995	119 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	214 724	220 512
Summa kortfristiga skulder		779 830	521 522
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		45 457 228	45 244 935
 Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		22 350 000	22 350 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-256 628	-97 002
Återföring från reparationsfond	-35 964	-230 648
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	278 248	278 247
Betalt skatt	-3 423	-3 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 767	-52 833
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-754	-15 171
Förändring av kortfristiga skulder	258 308	-120 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 787	-188 769
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-394 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-394 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	0	-300 000
Nytt lån	250 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	250 000	-300 000
Årets kassaflöde	95 787	-488 769
Likvida medel vid årets början	394 903	883 672
Likvida medel vid årets slut	490 690	394 903

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

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 12 230 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	2008	2007
	Årsavgifter bostäder	2 075 238	2 024 628
		2 075 238	2 024 628

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2008	2007
	Överlåtelse- & pantavgifter	3 273	2 438
	Övriga intäkter	17 166	36 233
		20 439	38 671
Not 3	Fastighetsskötsel	2008	2007
	Fastighetsskötsel	59 140	58 949
	OVK kostnad	4 253	6 150
	Hisservice	7 437	9 211
	Markskötsel	114 681	267 205
	Snöröjning/Halkbekämpning	22 500	18 500
	Förbrukningsmaterial	2 573	7 726
		210 584	367 741
Not 4	Reparationskostnader	2008	2007
	Reparationer	0	13 522
	Reparation byggnader	97 955	36 336
	Reparation installationer	111 729	47 379
	Reparation värmeinstallationer	13 062	21 750
	Reparation Kabel-TV	16 483	10 826
	Övriga reparationer	0	31 894
		239 229	161 707
Not 5	Underhållskostnader	2008	2007
	Underhåll installationer	0	15 875
	Underhåll huskropp utv.	35 964	214 773
	Lyft ur yttre fond	-35 964	-230 648
		0	0
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2008	2007
	El	421 603	319 307
	Vatten	30 449	56 016
	Justering förbrukning 2005 som felfakturerats	0	-28 858
	Sophämtning	34 523	33 037
		486 575	379 502
Not 7	Övriga driftkostnader	2008	2007
	Fastighetsförsäkringar	16 795	16 869
	Driftkostnader, TV	18 014	16 869
		34 809	33 738

L

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 8	Fastighetsskatt	2008	2007
	Fastighetsskatt bostäder	20 400	107 200
		20 400	107 200

Fastighetsskatten 2007 beräknades på underlaget för 2006 med en beskattning om 0,4%. Från 2008 har fastighetsskatten ersattas med en fastighetsavgift om 1 200 kr per lgh/år.

Not 9	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2008	2007
	Lokalhyra	1 125	0
	Förbrukningsinventarier	689	250
	Telekommunikation	4 062	3 594
	Revisionsarvode	10 625	9 700
	Arvode ekonomisk förvaltning	29 370	28 124
	Medlemsavgift organisationer	7 771	7 771
	Advokat- & rättegångskostnader	76 875	8 750
	Övriga externa tjänster	3 030	26 973
	Övriga omkostnader	25 506	25 576
		159 053	110 738

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2008	2007
---	-------------	-------------

Kjell Forsman Revisionsbyrå AB

Revisionsuppdrag	10 625	9 700
	10 625	9 700

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

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2008	2007
Lön fastighetsskötsel	0	12 128
Arvodet till styrelsen	30 000	30 000
Övriga ersättningar	0	720
Arbetsgivaravgifter	7 294	12 094
	37 294	54 942

Föreningen har inga anställda

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 11 Byggnader och mark	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 492 068	44 492 068
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 492 068	44 492 068
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 033 756	-2 811 300
Årets avskrivningar	-222 456	-222 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 256 212	-3 033 756
Mark		
Ingående markvärde	3 193 170	3 193 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 193 170	3 193 170
Utgående planenligt restvärde	44 429 026	44 651 482
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	33 200 000	33 200 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2008	2007
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	489 026	489 026
Årets anskaffningsvärde	394 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 026	489 026
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-320 884	-265 093
Årets avskrivningar enligt plan	-55 792	-55 791
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-376 676	-320 884
Utgående planenligt restvärde	506 350	168 142
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2008	2007
TV-avgift	2 511	2 510
Försäkring	19 518	18 195
Förvaltningsarvode	2 529	2 447
Larm	3 660	3 484
Telekommunikation	944	898
Övrigt	0	875
	29 162	28 409

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	290 504	32 036 *)	322 540
Balanserat resultat	483 341	-168 432	314 909
Resultat föregående år	-100 432	100 432	0
Årets resultat	0	-260 051	-260 051
*) Avsatt enligt stämmobeslut lanspråktagande för underhållsarbeten		68 000 <u>-35 964</u> 32 036	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2008	2007
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	11 300 000	11 300 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt *)	250 000	0
	18 550 000	18 300 000

*) Nytt lån för finansiering av ny värmepump mm. Lånet amorterades med 50 000 kr i mars 2009.

Not 16 Upphupna kostnader och förutbetalda intäkter

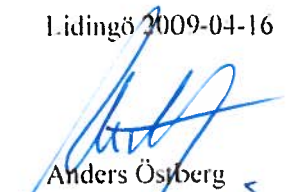
	2008	2007
Räntekostnader	125 068	130 759
Reparation och underhåll	14 125	30 538
Fastighetskötsel och sophantering	849	1 177
Revisionsarvode	10 000	10 000
El	64 682	46 163
Övriga kostnader	0	1 875
	214 724	220 512

4

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 17 Likvida medel	2008	2007
Kassa och bank	490 690	394 903

Lidingö 2009-04-16


Anders Östberg
Ordförande


Eva Åberg


Leif Paulsson


Staffan Schéle
Sekreterare


Lars Österman

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/4 2009


Kjell Forsman
Auktoriserad revisor