

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN**

Org. nr. 716422-7139

**ÅR 2009**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2009-01-01-2009-12-31.**

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

## **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:

Mats Geiden	Ordförande	Avgått 2009-12-29
Peter Strömgren	Sekreterare	Ordförande från 2009-12-29
Ewa-Lena Blomster		
Iréne Ringefors Schéle		Sekreterare från 2009-12-29

#### Suppleanter:

Anders Sjögren  
Hans Preber

### **Revisorer har varit:**

Ordinarie:	Kjell Forsman	Auktoriserad revisor
	Solveig Andrén	Intern revisor

Suppleanter: Nordkvist & Rudenäs Revisionsbyrå

### **Valberedning:**

Anders Östberg  
Staffan Schéle

### **Föreningsfrågor**

Ordinarie föreningsstämman hölls den 5 maj 2009.

Den 2 april 2009 sammanträdde Hyresnämnden beträffande den insatskapitalhöjning som beslutades på extra stämma den 16 oktober 2008, Hyresnämndens beslut att godkänna insatskapitalhöjningen meddelades den 24 april 2009.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 (f.å. 12) protokollförda styrelsemöten.

Antalet lägenheter är 17 varav samtliga har upplåtits med bostadsrätt. Total lägenhetsyta är 2 643 Kvm. Under året har 3 (f.å. 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar är 29 (f.å. 29).

**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**

Under året har underhåll i form av ommålning, fasadarbeten och stenläggning skett till en kostnad om 156 750 kr. Kostnaden föreslås täckas med medel från föreningens reserv för framtida fastighetsunderhåll.

Underskottet förklaras dels av underhållsarbeten enligt ovan samt av kostnader för juridisk konsultation.

I samband med insatskapitaltillskott för amortering av föreningens lån den 30 juni 2009 sänktes årsavgiften med 40%, från och med 1 juli 2009.

Försäkringsersättning har erhållits med 98 050 kr för värmepumpen vilket har minskat anskaffningsvärdet för den värmepumpsinvestering som gjordes 2008.

**Flerårsjämförelse**

	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 705 764	2 095 677	2 063 299	2 141 624	2 087 632
Res. efter finansiella poster	-91 607	-256 628	-97 002	312 487	256 283
Balansomslutning	44 919 340	45 457 228	45 244 935	45 996 780	46 031 140
Soliditet i %	98,7	57,5	58,4	58,2	57,9
Kassalikviditet i %	73	67	81	140	171
Årsavgift i kr per kvm	474	790	780	810	790

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-13 142
årets förlust	-91 875
	<hr/>
	-105 017
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	68 000
ianspråktagande från föreningens reserv	
för framtida fastighetsunderhåll	-156 750
i ny räkning överföres	-16 267
	<hr/>
	-105 017

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 700 694	2 075 238
Övriga rörelseintäkter	2	5 070	20 439
		<b>1 705 764</b>	<b>2 095 677</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-250 159	-210 584
Reparationer	4	-105 983	-239 229
Underhåll	5	-156 750	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-436 855	-486 575
Övriga driftkostnader	7	-39 043	-34 809
Fastighetsskatt	8	-21 624	-20 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-238 507	-159 053
Personalkostnader	10	-40 324	-37 294
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>416 519</b>	<b>907 734</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-260 231	-278 248
<b>Rörelseresultat</b>		<b>156 288</b>	<b>629 486</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	10 492
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-248 059	-896 606
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-91 607</b>	<b>-256 628</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-91 607</b>	<b>-256 628</b>
Skatter		-268	-3 423
<b>Årets resultat</b>		<b>-91 875</b>	<b>-260 051</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	44 206 526	44 429 026
Maskiner, inventarier och installationer	12	393 269	506 350
		<b>44 599 795</b>	<b>44 935 376</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insatser SBC		2 000	2 000
		2 000	2 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 601 795</b>	<b>44 937 376</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		60 580	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 510	29 162
		<b>62 090</b>	<b>29 162</b>
Kassa och bank		255 455	490 690
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>317 545</b>	<b>519 852</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 919 340</b>	<b>45 457 228</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
Insatskapitaltillskott		18 300 000	0
Reserv för framtida fastighetsunderhåll		390 540	322 540
		<b>44 440 540</b>	<b>26 072 540</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 142	314 909
Årets resultat		-91 875	-260 051
		<b>-105 017</b>	<b>54 858</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>44 335 523</b>	<b>26 127 398</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	150 000	18 550 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>150 000</b>	<b>18 550 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		127 139	334 831
Skatteskulder		44 902	78 986
Övriga kortfristiga skulder		0	16 294
Förskottsbetalda årsavgifter		114 765	134 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 012	214 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>433 818</b>	<b>779 830</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>44 919 340</b>	<b>45 457 228</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

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-91 607	-256 628
Återföring från reparationsfond	0	-35 964
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	260 231	278 248
Betalt skatt	-268	-3 423
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>168 356</b>	<b>-17 767</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-32 928	-754
Förändring av kortfristiga skulder	-346 012	258 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-210 584</b>	<b>239 787</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-394 000
Försäkringsersättning för värmepump	98 050	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>98 050</b>	<b>-394 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatskapitaltillskott	18 300 000	0
Amorteringar	-18 400 000	0
Nytt lån	0	250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 000</b>	<b>250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-212 535</b>	<b>95 787</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>490 690</b>	<b>394 903</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>278 155</b>	<b>490 690</b>



## **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 1 021 kr. Beskattning sker med 26,3%.

#### **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**

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Årsavgifter bostäder	1 700 694	2 075 238
		<b>1 700 694</b>	<b>2 075 238</b>

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

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 645	3 273
	Övriga intäkter	425	17 166
		<b>5 070</b>	<b>20 439</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsskötsel	72 976	59 140
	OVK kostnad	0	4 253
	Hisservice	10 523	7 437
	Markskötsel	135 907	114 681
	Snöröjning/Halkbekämpning	27 281	22 500
	Förbrukningsmaterial	3 472	2 573
		<b>250 159</b>	<b>210 584</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Reparation byggnader	49 357	97 955
	Reparation installationer	54 563	111 729
	Reparation värmeinstallationer	663	13 062
	Reparation Kabel-TV	1 400	16 483
		<b>105 983</b>	<b>239 229</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Underhåll huskropp utv.	134 200	35 964
	Underhåll av markytor	22 550	0
	Lyft ur yttre fond	0	-35 964
		<b>156 750</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	El	368 065	421 603
	Vatten	27 278	30 449
	Sophämtning	41 512	34 523
		<b>436 855</b>	<b>486 575</b>
<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsförsäkringar	18 008	16 795
	Driftkostnader, TV	21 035	18 014
		<b>39 043</b>	<b>34 809</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	Fastighetsskatt bostäder	21 624	20 400
		<b>21 624</b>	<b>20 400</b>

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

<b>Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Lokalhyra	0	1 125
Förbrukningsinventarier	1 356	689
Telekommunikation	5 242	4 062
Revisionsarvode	12 750	10 625
Arvode ekonomisk förvaltning	32 877	29 370
Medlemsavgift organisationer	8 086	7 771
Advokat- & rättegångskostnader	87 545	76 875
Övriga externa tjänster	71 178	3 030
Övriga omkostnader	19 473	25 506
	<b>238 507</b>	<b>159 053</b>

<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
---	-------------	-------------

*Kjell Forsman Revisionsbyrå AB*

Revisionsuppdrag	12 750	10 625
	<hr/> 12 750	<hr/> 10 625

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>2009</b>	<b>2008</b>
Arvodet till styrelsen	30 000	30 000
Övriga ersättningar	324	0
Arbetsgivaravgifter	10 000	7 294
	<b>40 324</b>	<b>37 294</b>

Föreningen har inga anställda

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

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 256 212	-3 033 756
Årets avskrivningar	-222 500	-222 456
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 478 712</b>	<b>-3 256 212</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>44 206 526</b>	<b>44 429 026</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	9 200 000	9 200 000
	<b>33 200 000</b>	<b>33 200 000</b>
<b>Not 12 Maskiner, inventarier och installationer</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	883 026	489 026
Årets anskaffningsvärde	22 700	394 000
Försäkringsersättning	-98 050	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>807 676</b>	<b>883 026</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar enligt plan	-376 676	-320 884
Årets avskrivningar enligt plan	-36 596	-55 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-413 272</b>	<b>-376 676</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>394 404</b>	<b>506 350</b>
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
TV-avgift	0	2 511
Försäkring	1 510	19 518
Förvaltningsarvode	0	2 529
Larm	0	3 660
Telekommunikation	0	944
	<b>1 510</b>	<b>29 162</b>

**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
Insatskapitaltillskott	0	18 300 000	18 300 000
Reserv för framtida fastighetsunderhåll	322 540	68 000 *)	390 540
Balanserat resultat	314 909	-328 051	-13 142
Resultat föregående år	-260 051	260 051	0
Årets resultat	0	-91 875	-91 875
*) Avsatt enligt stämmobeslut		68 000	

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2009	2008
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	0	11 300 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	0	3 000 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	0	2 000 000
Nordea Hypotek, 3,897%, rörligt	0	2 000 000
Nordea Hypotek, 1,789%, rörligt	150 000	250 000
	<b>150 000</b>	<b>18 550 000</b>

I samband med insattskapitaltillskott så amoretrades föreningens ursprungliga lån. Endast 150 tkr av det lån (300 tkr) som togs i samband med värmepumpsinstallationen 2008 är kvar.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2009	2008
Räntekostnader	114	125 068
Reparation och underhåll	0	14 125
Fastighetsskötsel och sophantering	28 076	849
Styrelsearvode	30 000	0
Arbetsgivaravgifter	10 000	0
Revisionsarvode	11 500	10 000
El	62 217	64 682
Övriga kostnader	5 105	0
	<b>147 012</b>	<b>214 724</b>

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

<b>Not 17 Likvida medel</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Kassa och bank	255 455	490 690

Lidingö 2010-04-26

Peter Strömgren

Ewa-Lena Blomster

Irène Ringefors Schéle

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2010-

Kjell Forsman  
Auktoriserad revisor

Solveig Andréén  
Intern revisor