

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gripen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingrid Jansson	Ordförande
Christopher Bailey	Ledamot
Eva-Lena Blomster	Ledamot
Peter Strömgren	Ledamot
Einar Wanhainen	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christer Fröjd	Ordinarie Extern	Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	---------------------------------

Valberedning

Solveig Andrén
Gunilla Englund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klippudden 29	1994	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme förstärkt med elpanna, vattenburen till radiatorer.

Byggnadsår och ytor

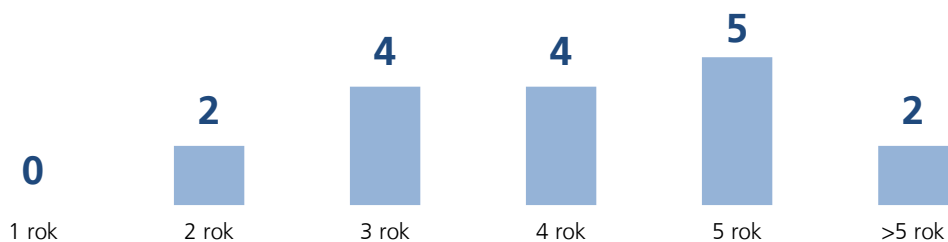
Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 1995.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 643 m², varav 2 643 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Takreparationer på villans norra gavel	2019
Villans entrétag har totalrenoverats och nytt golv har lagts på ovanliggande balkong	2019
Reparation av fasadskada på radhuset	2019
Rengöring och ommålning av skorstenen på parhus 2	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Infinity Service
Markskötsel	Värmdö Skärgårdsservice
Hissavtal	Plåtlådan AB
Underhåll och reparationer	EBl i Stockholm AB
Bredband inkl TV	Telia AB
El	Telge Energi och Ellevio
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Värmecentral	Climapac AB

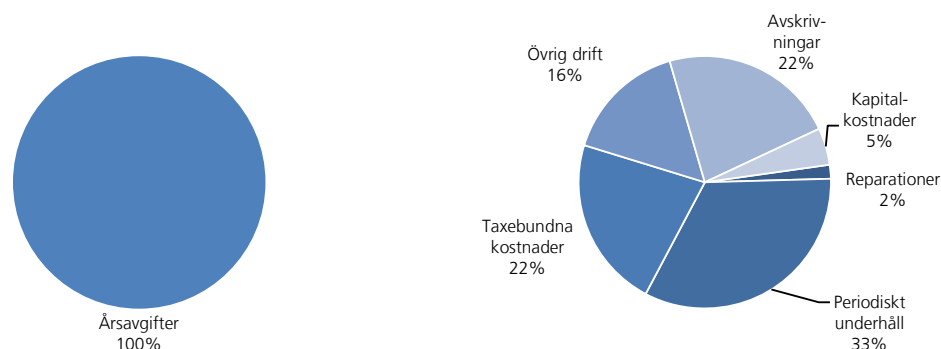
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 7,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	500 657	539 046
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 728 027	1 642 179
Finansiella intäkter	28	25
Ökning av långfristiga skulder	380 000	695 000
Ökning av kortfristiga skulder	626 698	0
	2 734 753	2 337 204
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 172 647	2 229 156
Finansiella kostnader	138 973	140 593
Ökning av kortfristiga fordringar	535	713
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 131
	2 312 155	2 375 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	923 255	500 657
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	422 598	-38 389

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Som framgår ovan har relativt stora underhållsarbeten genomförts under 2019. Därutöver har mindre, men angelägena, reparationer utförts. Kostnaderna uppgår till cirka 1 MSEK. Finansiering har skett genom upptagande av lån på motsvarande belopp i SEB.

På föreningsstämman i maj 2019 fattades slutgiltigt beslut om ändringar i föreningens stadgar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	619	619	619
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 396	3 252	2 989	3 103
Elkostnad/m ² totalyta	221	207	157	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	14	10	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	53	59	61
Soliditet (%)	80	83	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 249	-1 400	-292	-224
Nettoomsättning (tkr)	1 728	1 637	1 636	1 637

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 643 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	25 750 000	0	0	25 750 000
Kapitaltillskott	18 300 000	0	0	18 300 000
Fond för yttre underhåll	68 000	68 000	-214 270	214 270
S:a bundet eget kapital	44 118 000	68 000	-214 270	44 264 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 197 282	-68 000	-1 185 727	-943 555
Årets resultat	-1 249 218	-1 249 218	1 399 997	-1 399 997
S:a ansamlad förlust	-3 446 500	-1 317 218	214 270	-2 343 552
S:a eget kapital	40 671 500	-1 249 218	0	41 920 718

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 249 218
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 129 282
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 000
summa balanserat resultat	-3 446 500

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	68 000
att i ny räkning överförs	-3 378 500

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 727 748	1 637 119
Övriga rörelseintäkter	Not 3	279	5 060
Summa rörelseintäkter		1 728 027	1 642 179
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 052 206	-2 123 613
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 441	-105 543
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-665 652	-672 452
Summa rörelsekostnader		-2 838 300	-2 901 608
RÖRELSERESULTAT		-1 110 273	-1 259 429
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 973	-140 593
Summa finansiella poster		-138 945	-140 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 249 218	-1 399 997
ÅRETS RESULTAT		-1 249 218	-1 399 997

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	49 136 296	49 755 379
Inventarier	Not 8	485 390	531 960
Summa materiella anläggningstillgångar		49 621 686	50 287 339
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 623 686	50 289 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		61	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	946 123	523 051
Summa kortfristiga fordringar		946 184	523 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		946 184	523 051
SUMMA TILLGÅNGAR		50 569 870	50 812 390

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 750 000	25 750 000
Kapitaltillskott		18 300 000	18 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	68 000	214 270
Summa bundet eget kapital		44 118 000	44 264 270
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 197 282	-943 555
Årets resultat		-1 249 218	-1 399 997
Summa fritt eget kapital		-3 446 500	-2 343 552
SUMMA EGET KAPITAL		40 671 500	41 920 718
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 450 000	5 825 000
Summa långfristiga skulder		4 450 000	5 825 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 525 000	2 770 000
Leverantörsskulder		719 598	101 211
Skatteskulder		46 138	45 084
Övriga skulder		13 211	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	144 423	150 377
Summa kortfristiga skulder		5 448 370	3 066 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 569 870	50 812 390

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5-20 år	5-20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 727 752	1 635 741
Överlåtelse/pantsättning	0	1 351
Öresutjämning	-4	27
	1 727 748	1 637 119

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	279	5 060
	279	5 060

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	184 087	94 730
	Snöröjning/sandning	21 271	21 875
	Städning entreprenad	28 440	33 565
	Sotning	0	1 223
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 500	0
	Hissbesiktning	4 556	4 384
	Myndighetstillsyn	8 792	0
	Bevakning	5 055	39 555
	Gemensamma utrymmen	5 650	0
	Gård	7 948	11 136
	Serviceavtal	11 250	11 250
	Förbrukningsmateriel	264	2 523
	Störningsjour och larm	7 000	0
		292 813	226 554
	Reparationer		
	Lås	600	0
	VVS	21 024	69 230
	Värmeanläggning/undercentral	3 881	4 555
	Elinstallationer	27 379	1 116
	Hiss	0	10 154
		52 884	85 055
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	980 938	1 094 197
		980 938	1 094 197
	Taxebundna kostnader		
	El	584 125	548 084
	Vatten	33 212	35 992
	Sophämtning/renhållning	31 802	31 380
		649 139	615 456
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	24 135
	Bredband	53 023	55 487
		53 023	79 622
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	23 409	22 729
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 052 206	2 123 613

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	1 063
	Tele- och datakommunikation	6 241	4 887
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	25 000
	Föreningskostnader	9 059	11 626
	Styrelseomkostnader	23 603	12 929
	Fritids- och trivselkostnader	4 043	10 592
	Förvaltningsarvode	25 075	24 160
	Förvaltningsarvoden övriga	10 015	7 280
	Administration	7 282	2 346
	Korttidsinventarier	4 275	0
	Konsultarvode	7 009	0
	Föreningsavgifter	1 500	1 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 160
		120 441	105 543

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	444 921	444 921
	Förbättringar	72 216	72 216
	Markanläggning	101 946	101 946
	Inventarier	46 570	53 369
		665 652	672 452

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	56 945 788	56 945 788
	Utgående anskaffningsvärde	56 945 788	56 945 788
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 190 409	-6 571 326
	Årets avskrivningar enligt plan	-619 083	-619 083
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 809 492	-7 190 409
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 136 296	49 755 379
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 193 170	3 193 170
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	17 000 000
		55 400 000	46 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 400 000	46 000 000
		55 400 000	46 000 000

Not 8	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 420 421	1 420 421
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 420 421	1 420 421
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-888 461	-835 092
	Årets avskrivningar enligt plan	-46 569	-53 369
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-935 030	-888 461
	Redovisat restvärde vid årets slut	485 391	531 960
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	22 868	22 394
	Klientmedel hos SBC	923 255	500 657
		946 123	523 051
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	214 270	347 713
	Reservering enligt stadgar	68 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-214 270	-133 443
	Vid årets slut	68 000	214 270

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	1,740 %	1 500 000	1 500 000	2023-10-28
	SEB	1,650 %	1 000 000	1 000 000	2020-04-28
	SEB	1,330 %	1 950 000	2 150 000	2023-12-28
	SEB	1,840 %	1 500 000	1 600 000	2020-01-28
	SEB	1,230 %	850 000	850 000	2020-06-28
	SEB	1,080 %	500 000	500 000	2021-03-28
	SEB	1,220 %	975 000	995 000	2020-10-28
	SEB	0,860 %	700 000	0	2021-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		8 975 000	8 595 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 525 000	-2 770 000	
			4 570 000	5 825 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 375 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 952 000	10 952 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 544	1 360
	Avgifter och hyror	142 879	149 017
	Ränta	0	0
	Revisionsarvode	0	0
	El	0	0
		144 423	150 377

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den / 2020

Ingrid Jansson
Ordförande

Christopher Bailey
Ledamot

Eva-Lena Blomster
Ledamot

Peter Strömgren
Ledamot

Einar Wanhainen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Christer Fröjd
Extern revisor