ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN

Org. nr. 716422-7139

ÅR 2014

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014-01-01 - 2014-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 1993-03-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-12 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten:	Klippudden 29, Lidingö kommun
Adress:	Klippuddsstigen 4-12, Lidingö

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2014

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Jan Jansson	Ordförande	Iréne Ringefors Schéle
Einar Wanhainen	Kassör	
Ewa-Lena Blomster	Ledamot	
Peter Strömgren	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2014

Ordinarie:		*Suppleanter:*
Jan Jansson	Ordförande	Cilla Pettersson
Iréne Ringefors Schéle	Sekreterare	
Einar Wanhainen	Kassör	
Ewa-Lena Blomster	Ledamot	
Peter Strömgren	Ledamot	

Firmatecknare:
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:		*Suppleant:*
Torbjörn Larsson, KPMG	Auktoriserad revisor	

Valberedning

Staffan Schéle	Sammankallande
Anders Sjögren	

Ordinarie föreningsstämman hölls den 5 maj 2014.

Extra föreningsstämman hölls den 19 mars 2014. Vid stämman beslutades om bryggans utnyttjande för båtplatser.

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Klippudden 29, Lidingö kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 1995

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	45 400 000	45 400 000
Varav byggnader:	29 000 000	29 000 000
Varav mark:	16 400 000	16 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 17 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 643 kvm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. ~~Föreningen är också medlem i~~

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Avtal med leverantörer

Städning	Bewitched
Markskötsel	Veterankraft
Hissavtal	Plåtlådan AB
Kabel-TV	Telia Nära AB
El	Fortum AB
Vatten	Lidingö Stad
Sophämtning	Lidingö Stad/Sita
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är betydligt sämre och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

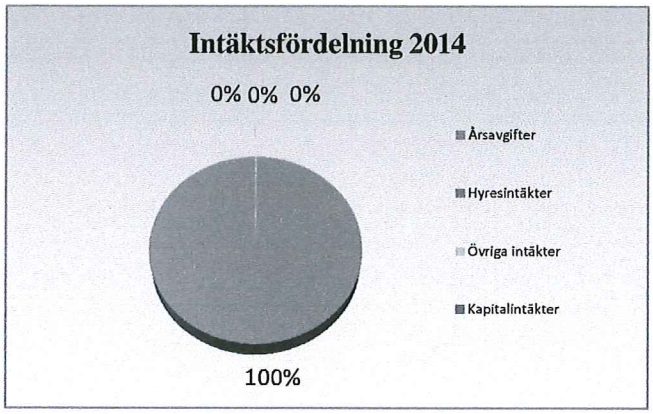
Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.
Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	**2014**	**2013**
Intäkter	1 516 148	1 494 182
Driftkostnader	-914 938	-991 287
Kapitalkostnader	-96 039	-30 831
Slitagekostnader	-136 000	-68 000
	369 171	**404 064**

Föreningens ekonomi har påverkats av de pågående, tvingande, renoveringsåtgärderna. 2014 uppgick kostnaderna till drygt 4 miljoner kronor. Finansieringen har ordnats genom nya lån hos SEB på 5 miljoner kronor. Lånen kommer att amorteras med totalt 300 tkr per år och räntan är bunden till 1,84% resp 2,05%. Räntekostnaderna kommer att under 2015 öka med ca 100tkr.
Av renoveringskostnaderna 2014 är 3 698 tkr att anse som ombyggnad. Det bokförda värdet på föreningens byggnader har ökats med motsvarande belopp och detta belopp påverkar därför inte årets resultat.
Det kan det inte uteslutas, att medlemmarnas årsavgifter kan behöva höjas under 2015.



Intäkter	**Tkr**
Årsavgifter	1 515
Hyresintäkter	0
Övriga intäkter	2
Kapitalintäkter	0
Summa	**1 516**

Kostnader	**Tkr**
Fastighetsskötsel	172
Reparation/underhåll	449
Taxebundna kostnader	507
Övriga driftkostnader	74
Fastighetsavgift	21
Övr.förv/rörelsekostn.	114
Personalkostnader	8
Avskrivning	523
Räntekostnader	46
Summa	**1 914**

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Renoveringsarbeten

Bostadsrättsföreningen har genomfört renoveringar på Villan, parhus 2 och radhuset. Bakgrunden är, att fuktskador på fasaderna noterades för flera år sedan. Såvitt nuvarande styrelse förstår, har skadorna åtgärdats vid flera tillfällen utan att någon riktig analys har gjorts av de bakomliggande orsakerna till skadorna på fasader mm. Under tidens gång har skadorna förvärrats och i maj 2014 uppmärksammades styrelsen på att vatten trängde in i en av villans lägenheter. Dessutom hade stora delar av fasaden på parhus 2 fallit bort. Vidare konstaterades mögelskador i intilliggande lägenhet.

Under 2013 anlitade styrelsen en konsult för kartläggning av underhållsbehovet samt framtagande av ett åtgärdsprogram. Tyvärr visade det sig, att konsulten inte levererade utlovade tjänster. Styrelsen skilde därför konsulten från uppdraget under våren 2014. Detta rapporterades på den ordinarie föreningsstämman i maj 2014.

Styrelsen genomförde en ny konsultupphandling, vilket i juni 2014 ledde till ett samarbete med Paul Wilund, Wilund Arkitekter & Antikvarier AB.

Det konstaterades, att merparten av uppkomna problem i huvudsak orsakats av undermåliga och felkonstruerade plåtarbeten, bristfälliga tätskikt och olämpliga materialval, allt hänförligt till Skanskas renoverings- och byggentreprenad 1994-95. Eftersom det inte har varit möjligt att bedöma vilka åtgärder som var nödvändiga att utföra, har styrelsen inte kunnat göra ett förfrågningsunderlag som grund för en fastprisupphandling.

Renoveringsprojektet startade i början av juli 2014 genom anlitande av byggnadsfirman EBI Stockholm AB och Stockholms plåt och smide AB. Arbetet har genomförts med följande huvudaktiviteter:

- villan:
  - allvarliga fuktskador har åtgärdats genom total renovering av terrasserna till lägenheterna nr 2, 3 och 4 samt läggning av nya ytmaterial (kalkstensplattor och i ett fall rökt ek)
  - lägenhet nr 4 har åtgärdats invändigt på grund av fuktskador och inströmmande vatten från terrass och fönster
  - en s.k. skylight till lägenhet nr 2 har byggts om på grund av inträngande fukt samt försetts med godkänt glas för liggande fönster
  - utbyte av skadade balusterdockor (terrasspelare av betong och kalksten) till lägenhet nr 3
  - omfattande plåtarbeten avseende dränering av tak, fönster och altaner
  - samtliga järnräcken blästrade och målade på grund av rostangrepp
  - lagning och målning av olika putsskador
  - översyn av fläktarna för frånluftsventilationen

- parhusen:
  - fuktskada åtgärdad på gaveln till lägenhet nr 11
  - två runda fönster i lägenhet nr 12 är utbytta på grund av ruttnade fönsterbågar och karmar
  - samtliga fasader på parhus 2 har putsrenoverats och målats om
  - allvarliga fuktskador har åtgärdats genom total renovering av terrasserna till lägenheterna nr 11 och 12. Nytt ytmaterial läggs under våren 2015

- radhuset:
  - reparation efter tidigare fuktskada vid 8:ans entré inkl borttagande/omdragning av elkablar och nya styrdon för rökgasfläktarna

- övrigt:
  - översyn och rensning av samtliga hängrännor och stuprör
  - sophuset har renoverats utvändigt, dörren har renoverats och stötkänsliga hörn har försetts med skydd i metall

Renoveringsarbetena fortsätter och beräknas pågå till sommaren 2015, om inget oförutsett inträffar. Styrelsen har beslutat att renovera trästaketen vid nerfarten samt befintliga staket i markplan.

Projektering pågår för att förbättra dräneringen och öka tillgängligheten vintertid för norra tillfartsvägen till nedre parkeringen. Dessutom planerar styrelsen att ta fram förslag till ny belysning vid och runt nedre parkeringen. Framtagna förslag och kostnadsberäkningar kommer att föreläggas medlemmarna på extra eller ordinarie föreningsstämma.

Entrétak
Monteringen av entrétak till lägenheterna nr 7, 10, 11 och 12 har försenats på grund av renoveringarna. Lägenhet nr 7 är klar och övriga får sina entrétak, när byggnadsställningarna har tagit ner.

Underhållsregister
Styrelsen har genomfört yttre besiktning av mark och byggnader. Resultatet har dokumenterats i ett underhållsregister, som finns tillgängligt för medlemmarna på föreningens hemsida.

Nya avtal
Under året har föreningen tecknat nytt elhandelsavtal med Kraftringen. Avtalet innebär, att föreningen har bunden taxa under vinterhalvåret och rörlig taxa under övrig tid.

Styrelsen har via försäkringsmäklare upphandlat ny fastighetsförsäkring för föreningen. Det innebär, att Brandkontoret är försäkringsgivare från och med 2015-02-01.

Ny hemsida
Under hösten har en ny hemsida för föreningen utvecklats. Den driftsattes i december 2014. Avsikten har varit att förbättra informationen till medlemmarna, att skapa ett elektroniskt arkiv för styrelsen samt att avveckla tidigare konsultberoende. Kostnaden för programvaror och webbhotell ingår som en medlemsförmån i intresseorganisationen Bostadsrätterna.

Översyn av stadgarna
Styrelsen har inlett en översyn av föreningens stadgar. Erfarenheten av genomförda renoveringar pekar på behovet av en tydligare gränsdragning mellan föreningens resp medlemmarnas ansvar. Det finns också anledning att bedöma föreningens stadgar mot de moderna mönsterstadgar, som finns att tillgå. Eventuella förändringar av stadgarna måste fattas på två föreningsstämmor.

Underhållsplan och avsättning
Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2014 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 25 kr/kvm (=68 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 50 kr/kvm (=136 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Medlemsinformation

Under året har 0 (f.å 1) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 28 (f.å 28). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	1 516	1 492	1 469	1 471	1 439
Resultat efter fin. poster, tkr	-398	104	-121	332	-120
Balansomslutning, tkr	48 719	45 751	45 680	45 670	44 808
Soliditet, %	91%	97%	97%	98%	99%
Kassalikviditet, %	88%	319%	330%	436%	66%
Snittränta, %	1,98%	3,63%	3,96%	5,55%	2,36%
Årsavgift, kr/kvm boyta	573	564	555	555	541
Lån, kr/kvm boyta	1 438	322	322	322	57
Ränta, kr/kvm boyta	17	12	13	11	1
El, kr/kvm boyta	168	180	165	163	231
Vatten, kr/kvm boyta	10	10	9	9	10

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

balanserad vinst	222 116
årets förlust	-397 652
	-175 536
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	68 000
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	68 000
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-265 294
i ny räkning överföres	-46 242
	-175 536

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	1 514 580	1 490 712
Övriga rörelseintäkter	2	1 568	1 213
Summa rörelseintäkter mm		**1 516 148**	**1 491 925**
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-172 372	-180 226
Reparationer	4	-19 110	-64 981
Underhåll	5	-429 569	-67 440
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-506 653	-538 679
Övriga driftkostnader	7	-73 992	-84 636
Fastighetsavgift	8	-20 689	-20 570
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-114 102	-102 194
Personalkostnader	10	-8 020	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-523 254	-300 802
Summa rörelsekostnader		**-1 867 761**	**-1 359 529**
Rörelseresultat		**-351 613**	**132 396**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	2 257
Räntekostnader		-46 039	-30 831
Summa finansiella poster		**-46 039**	**-28 574**
Resultat efter finansiella poster		**-397 652**	**103 822**
Årets resultat		**-397 652**	**103 822**

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	47 017 088	43 788 722
Maskiner, inventarier och installationer	12	745 680	799 161
		47 762 768	**44 587 883**
Övriga långfristiga fordringar			
Insatser SBC		2 000	2 000
		2 000	**2 000**
Summa anläggningstillgångar		**47 764 768**	**44 589 883**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 454	32 555
		19 454	**32 555**
Kassa och bank	14	935 142	1 128 801
Summa omsättningstillgångar		**954 595**	**1 161 356**
SUMMA TILLGANGAR		**48 719 363**	**45 751 239**

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 750 000	25 750 000
Insatser kapitaltillskott		18 300 000	18 300 000
Fond för yttre underhåll		265 294	264 734
Summa bundet eget kapital		**44 315 294**	**44 314 734**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		222 116	118 854
Årets resultat		-397 652	103 822
Summa fritt eget kapital		**-175 536**	**222 676**
Summa eget kapital		**44 139 758**	**44 537 410**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 500 000	850 000
Summa långfristiga skulder		**3 500 000**	**850 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		300 000	0
Leverantörsskulder		510 593	87 447
Skatteskulder		41 190	43 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	227 822	232 630
Summa kortfristiga skulder		**1 079 605**	**363 829**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**48 719 363**	**45 751 239**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 350 000	22 350 000
Härav i eget förvar	11 398 000	21 495 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	**2014**	**2013**
Byggnader	1,00%	0,50%
Markanläggning (Brygganläggning)	5,00%	5,00%
Byggnadsinventarier (Värmepanna)	6,67%	6,67%
Byggnadsinventarier (övrigt)	5,00%	5,00%

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:
Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:
Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	**Årsavgifter och hyror**	**2014**	**2013**
	Årsavgifter bostäder	1 514 580	1 490 712
		1 514 580	**1 490 712**

Not 2	**Övriga rörelseintäkter**	**2014**	**2013**
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 568	1 113
	Övriga intäkter	0	100
		1 568	**1 213**

Not 3	**Fastighetsskötsel**	**2014**	**2013**
	Fastighetsskötsel enligt avtal	15 929	0
	Städ	17 627	18 002
	Sotning	0	4 250
	Hisservice	12 286	11 214
	Markskötsel	120 658	127 809
	Snöröjning/Halkbekämpning	5 556	13 688
	Förbrukningsmaterial	316	5 263
		172 372	**180 226**

Not 4	**Reparationskostnader**	**2014**	**2013**
	Reparation byggnader	7 838	7 748
	Reparation installationer	11 272	52 033
	Reparation Tv/Bredband	0	5 200
		19 110	**64 981**

Not 5	**Underhållskostnader**	**2014**	**2013**
	Underhåll installationer	0	63 162
	Underhåll huskropp utv.	429 569	0
	Övrigt underhåll	0	4 278
		429 569	**67 440**

Not 6	**Taxebundna kostnader och uppvärmning**	**2014**	**2013**
	El	444 020	475 788
	Vatten	27 050	26 409
	Sophämtning	35 583	36 482
		506 653	**538 679**

Not 7	**Övriga driftkostnader**	**2014**	**2013**
	Fastighetsförsäkringar	22 671	17 506
	Bevakningskostnader	0	4 219
	Tv/Bredband	51 321	62 911
		73 992	**84 636**

Not 8	**Fastighetsavgift**	**2014**	**2013**
	Fastighetsavgift bostäder	20 689	20 570
		20 689	**20 570**

Not 9	**Övriga förvaltning- och rörelsekostnader**	**2014**	**2013**
	Förbrukningsinventarier	4 058	9 709
	Telekommunikation	2 650	4 040
	Revisionsarvode	37 250	16 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	19 591	19 181
	Medlemsavgift organisationer	4 080	3 880
	Övriga externa tjänster	12 059	20 428
	Övriga omkostnader	34 414	28 956
		114 102	**102 194**

	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	**2014**	**2013**
	KPMG AB		
	Revisionsuppdrag	37 250	16 000
		37 250	**16 000**

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**		**2014**	**2013**
	Löner, ersättningar och sociala kostnader			
	Övriga personalkostnader		8 020	0
			8 020	**0**
	Medeltal anställda	Män	0	0
		Kvinnor	0	0

Not 11	**Byggnader och mark**	**2014**	**2013**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	44 492 068	44 492 068
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**44 492 068**	**44 492 068**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 368 712	-4 146 212
	Årets avskrivningar	-444 921	-222 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-4 813 633**	**-4 368 712**
	Pågående ombyggnad		
	Årets anskaffningsvärde	3 698 139	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 698 139**	**0**
	Markanläggningar		
	Ingående anskaffningsvärde	497 048	127 500
	Årets anskaffningsvärde	0	369 548
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**497 048**	**497 048**
	Ack. avskrivningar markanläggningar		
	Ingående avskrivningar	-24 852	0
	Årets avskrivningar	-24 852	-24 852
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-49 704**	**-24 852**
	Mark		
	Ingående markvärde	3 193 170	3 193 170
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 193 170**	**3 193 170**
	Utgående planenligt restvärde	**47 017 088**	**43 788 722**
	Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärden mark	16 400 000	16 400 000
		45 400 000	**45 400 000**

Not 12	**Maskiner, inventarier och installationer**	**2014**	**2013**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 420 421	1 271 421
	Årets anskaffningsvärde	0	149 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 420 421**	**1 420 421**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-621 260	-567 810
	Årets avskrivningar enligt plan	-53 481	-53 450
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-674 741**	**-621 260**
	Utgående planenligt restvärde	**745 680**	**799 161**

Not 13	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	**2014**	**2013**
	Tv/Bredband	7 977	7 956
	Försäkring	6 008	24 599
	Förvaltningsarvode	5 469	0
		19 454	**32 555**

Not 14	**Likvida medel**	**2014**	**2013**
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-397 652	103 822
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	523 254	300 802
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**125 602**	**404 624**
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	13 101	-13 586
	Förändring av kortfristiga skulder	415 776	-32 160
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	**554 479**	**358 878**
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 698 139	-518 548
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 698 139**	**-518 548**
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-50 000	0
	Ny upptagning av lån	3 000 000	0
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 950 000**	**0**
	Årets kassaflöde	**-193 660**	**-159 670**
	Likvida medel vid årets början	1 128 801	1 288 471
	Likvida medel vid årets slut	**935 141**	**1 128 801**

Not 15 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	**Årets förändringar**		**Belopp vid årets utgång**
Medlemsinsatser	25 750 000	0		25 750 000
Insatser kapitaltillskott	18 300 000	0		18 300 000
Fond för yttre underhåll	264 734	560	*	265 294
Balanserat resultat	118 854	103 262		222 116
Resultat föregående år	103 822	-103 822		0
Årets resultat	0	-397 652		-397 652

* Avsättning enligt stämmobeslut	68 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-67 440
	560

Bostadsrättsföreningen Gripen
716422-7139

Not 16	**Skulder till kreditinstitut**			**2014**	**2013**
	Bank	**%-sats**	**Villkorsändring**		
	SEB	4,14%	2018-06-28	850 000	850 000
	* SEB	2,05%	2019-10-28	2 950 000	0
	Nästa års amortering			-300 000	0
				3 500 000	**850 000**

* Ett nytt lån på 3 miljoner kronor tecknades 2014-10-30. Ytterligare ett nytt lån har tagits i januari 2015 på 2 miljoner kronor. Det har bundits till 1,84% och löper till 2020-01-28.

Årets amortering uppgår till ca 50 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 300 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 2 300 tkr.

Not 17	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	**2014**	**2013**
	Förskott avgifter & hyror	90 803	105 053
	Räntekostnader	532	196
	Revisionsarvode	26 000	15 000
	El	73 898	112 381
	Ombyggnad	36 589	0
		227 822	**232 630**

Lidingö den 29/4 2015

Jan Jansson
Ordförande

Iréne Ringefors Schéle
Sekreterare

Einar Wanhainen
Kassör

Ewa-Lena Blomster
Ledamot

Peter Strömgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2015

Torbjörn Larsson, KPMG
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen gripen, org. nr 716422-7139

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen gripen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen gripens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen gripen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 19 maj 2015

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor