

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Grimvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2004, vilket är föreningens första verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

Grimvägen 1, Valaskjalf 9 och Valaskjalf 10 belägna i Danderyds kommun.
Grimvägen 1, 3, 5 och 4, 6, 8, 10, 12
182 68 DJURSHOLM

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie årsstämman 2004:

Ledamöter

Magnus Heijkenskjöld	ordförande
Thomas Ståhl	ledamot
Anna Christensen	ledamot
Leif Baginski	ledamot
Douglas Engdahl	ledamot
Karl-Johan Kihlström	ledamot

Suppleanter

Britta Näsman
Mattias Sikström
Magnus Oldenburg

Revisor

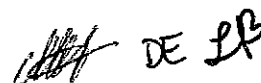
Bernt Eriksson BoRevision AB

Valberedning

Pelle Malmsten (sammankallande), Raija Lindeberg, Gunilla Grape, Elisabeth Dahlgren och Karin Wikström (som avgått beroende av att hon flyttat från området).

Föreningsfrågor

Den stora händelsen under 2004 var själva ombildningen och upplåtelsen av bostadsrätterna vilket skedde den 1 april. I arbetet med detta började året med föreningens ställningstagande till Drotts slutbud på försäljningen av fastigheterna som slutade på 113 miljoner. Styrelsen arbetade med en mängd frågor inkl upphandling av föreningens fastighetslån och har medverkat till bra villkormöjligheter för medlemmarnas privata belåning, via Östgöta Enskilda Bank i Mörby.



Den 20 januari fattade en extra föreningsstämma beslut om att ge styrelsen i uppdrag att teckna köpeavtal med Drott. Avtalen undertecknades den 17 februari och själva köpebestämman hölls därefter den 4 mars.

I samband med detta började ett intensivt arbete med att upphandla och teckna avtal med både nya och gamla entreprenörer, som skulle vara klart vid tillträdet den 1 april.

Canseko AB, som fick uppdraget att sköta den ekonomiska förvaltningen, anlätades också tillatt genomföra sammanslagningen av fastigheterna vilket i stort sett var klart vid årets slut.

Danderyds Kommun visade under året intresse av att inköpa de sju lägenheterna som man har hyrt. Efter samråd med juridisk expertis nekade styrelsen Kommunen inträde som medlemmar i föreningen. Efter ett utlåtande i Hyresnämnden fastslogs att Kommunen har en sådan rätt enligt bostadsrättslagen. Beslutet har därefter fastslagits i Hovrätten den 5 februari 2005.

Arbetsfördelningen i styrelsen har under året varit följande.

Magnus Heijkenskjöld, ordförande samt kontaktperson för Catella/Drott, Bjurfors, Danderyds Kommun, Valvet, ClimatProdukter, Danderyds Lås, Danderyds Sotningsdistrikt, Roslagsvatten, Graninge, Team Wählin, CMN Markttjänst mm samt kontakter med medlemmar, mäklare och fastighetsägare samt medverkande i de tekniska och juridiska kommittéerna.

Leif Baginski, ledamot och ansvarig för ekonomifrågor och kontaktperson för Canseko AB, Östgöta Banken samt BoRevision, Bernt Eriksson, Benitez Städservice samt nya hyresgäster och medlemmar.

Anna Christensen, ledamot och styrelsens sekreterare samt representant i utemiljö- kommittén.

Douglas Engdahl, ledamot och ansvarig för den juridiska kommittén samt kontaktperson för Fastighetsägarna, Sita och Rangells.

Karl-Johan Kihlström, ledamot och ansvarig för den tekniska kommittén.

Thomas Ståhl, ledamot, ansvarig för parkering i området och Transit Kabel-TV och bredband samt medverkande i den tekniska kommittén.

Britta Näsman, suppleant och övertog ansvarig och kontaktrollen för ekonomiska frågor den 11 oktober.

Mattias Sikström, suppleant och kontaktperson för Schindlers hiss samt medverkande i den tekniska kommittén.

Magnus Oldenburg, suppleant och medverkan juridiska kommittén.

Styrelsen har under året övertagit och löpande besiktigat föreningens hus och mark. Under 2003 hölls 9 protokollförda sammanträden och 2004 hölls 14 protokollförda sammanträden.

MS DE LP

Under året har Canseko AB skött den ekonomiska förvaltningen, Valvet AB löpande fastighetsskötsel, Benitez Städservice AB trappstädning, Schindlers Hiss AB hissjour och service, Team Wählin och CMN Markttjänst vinterunderhållet.

Föreningen har totalt 132 lägenheter enligt följande fördelning:

101 lägenheter har upplåtits med bostadsrätt under året.
1 lägenhet har renoverats och var osåld vid årsskiftet.
30 lägenheter kvarstår som hyresrätter per den 31 december.

Föreningen hyr ut 7 lokaler varav några avser verksamhet i garage.

Föreningen har förnärvarande 135 medlemmar inkl medägare.

Investeringar och underhåll

För att sänka energikostnader i föreningen beslutade styrelsen att byta oljepannorna. Pannom-byggnaden var fram till årsskiftet i stor sätt färdigställd och redan kan man konstatera en klar sänkning av oljekostnaderna. Värme- och varmvattenproduktionen fungerar tillfredställande och luftningsproblemen tycks vara borta. Investeringskostnaden har uppgått till 1 297 175 kr

Samtliga gamla tvättmaskiner är utbytta liksom två kondensstorkare och ett torkskåp. Investeringskostnaden har uppgått till 259 400 kr

Ovan redovisade investeringar ingår i anskaffningskostnaden för fastigheten och avskrivning sker enligt samma plan.

Iordningställande av de sju gamla sopkarusellrummen pågår. Ett blir arkivrum för styrelsen (Grimvägen 3) och de andra sex blir förråd.

Reparation av takrännan (Grimvägen 4) samt komplettering av 4 stuprör på övre taket har utförts.

Trädfällningen var lyckad och behövdes, då ett flertal träd var ruttna i kärnan.

Cykelrummen har rensats och flera fina cyklar har lämnats till polisen.

Under hösten anordnades en trevlig höststädninghelg och ett INFO- och medlemsmöte har genomförts.

Ekonomi

Marken är upplåten med äganderätt. Föreningen har ansökt om och erhållit beslut om upphävande av fastighetsplanen hos Danderyds Kommunen. Lantmäteriförättning om sammanslagning av fastigheterna har efter räkenskapsåret vunnit laga kraft den 17 februari 2005. Fastigheterna har sammanslagits till Valaskjalf 10.

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde under 2004:

Bostäder och lokaler	45 442 000
Mark	29 835 000
Summa	75 277 000

Fastighetsskatt erläggs med 0,5% av taxeringsvärdet på bostadsdelen och mark samt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen och mark (not 4).

Föreningen är ett äkta bostadsföretag och beskattas schablonmässigt med 3% av taxeringsvärdet med avräkning för nettoräntekostnader på lån för finansieringen av fastigheten.

Avgifter och hyror

Någon framtida förändring av medlemsavgiften för bostadsrätterna har för närvarande ej beslutats.

Förhandling om höjning av hyror för hyreslägenheter med hyresgästföreningen har påbörjats.

Några höjningar har för närvarande ej beslutats.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserat resultat	0
årets reservering till yttre fond	-64 300
Summa balanserat resultat	-64 300
och årets resultat	259 506
summa	195 206

balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, med noter

LB DE

RESULTATRÄKNING
1 MARS - 31 DECEMBER

2004

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

4 945 519

4 945 519

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-2 668 717

Personalkostnader

-87 777

Fastighetsskatt

-292 939

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-382 500

-3 431 933

RÖRELSERESULTAT

1 513 586

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

37 450

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 120 554

-1 083 104

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

430 482

SKATTER

Inkomstskatt

-170 976

-170 976

ÅRETS RESULTAT

259 506

LB *att*
DE

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2004

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader, mark och inventarier

NOT 4

115 558 154

115 558 154

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

115 558 154

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

15 018

Övriga fordringar

5 383

Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter

NOT 6

182 551

202 952

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

5 489 681

5 489 681

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

5 692 633

SUMMA TILLGÅNGAR

121 250 787

LB  DE

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER 2004

EGET KAPITAL	NOT 5	
Bundet eget kapital		
Insatser		68 851 587
Upplåtelseavgifter		821601
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		64 300
		<u>69 737 488</u>
 Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust		-64 300
Årets resultat		259 506
		<u>195 206</u>
 SUMMA EGET KAPITAL		 69 932 694

LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut		50 000 000
		<u>50 000 000</u>

KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	0
Leverantörsskulder		184 508
Skatteskulder		463 915
Övriga kortfristiga skulder		54 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	<u>615 296</u>
		<u>1 318 093</u>

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		 121 250 787
---	--	-----------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		60 000 000
Ansvarförbindelser		inga

LB
DE

KASSAFLÖDESANALYS
1 MARS - 31 DECEMBER

2004

(Belopp anges i tkr)

Årets resultat efter skatt	260
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	
Avskrivningar	383
Betald skatt	464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 106
Förändringar i rörelsekapital	
Förändring av kundfordringar	-15
Förändring av övriga fordringar	-188
Förändring av leverantörsskuld	185
Förändring av övriga skulder	670
Summa förändringar i rörelsekapital	651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 757
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-115 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-115 941
Finansieringsverksamheten	
Läghetsupplåtelser:	
- medlemsinsatser	68 852
- upplåtelseavgifter	822
Upptagna lån	55 000
Amortering av låneskuld	-5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119 673
Årets kassaflöde	5 490
Likvida medel vid årets början	-
(Kursdifferenser)	-
Likvida medel vid årets slut	5 490

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad efter Årsredovisningslagen
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknats inflyta.

Bokföringsnämndens rekommendation avseende den yttre reparationsfonden har tillämpats.
Reservation till fonden har skett från balanserat fritt eget kapital till bundet eget kapital

Avskrivning på byggnader sker enligt plan som baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och den beräknade ekonomiska livslängden, nedan uttryckt i procent.

	2004
Byggnader	0,69%

NOT 1	2004
RÖRELSENS INTÄKTER	
Årsavgifter	2 974 653
Hyror bostäder	1 360 347
Hyror lokaler	364 555
Hyror bilplatser och garage	245 225
Övriga intäkter	739
	<hr/>
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	4 945 519

NOT 2	
RÖRELSENS KOSTNADER	
Fastighetsskötsel och städning	
Fastighetsskötsel entreprenad	465 803
Trappstädning entreprenad	83 158
Trädgård	27 530
Serviceavtal	4 938
Serviceavtal hiss	21 978
	<hr/>
	603 407

Reparationer	
Portar, lås	15 329
Hiss	8 703
Installationer	76 939
Övrigt	6 250
	<hr/>
	107 221

Taxebundna kostnader och uppvärmning	
Fastighetsel	202 441
Värme	834 838
Vatten och avlopp	279 686
Sotning	3 060
Sophämtning	48 472
Sopor återvinning	44 215
Grovsopor	29 159
Snöröjning	84 000
	<hr/>
	1 525 871


DE

Forts. Not 2

	2004
Övriga driftskostnader	
Fastighetsförsäkring	53 209
Kabel-TV	24 198
Övriga kostnader	8 151
	<u>85 558</u>
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	
Förbrukningsinventarier	9 744
Förbrukningsmateriel	4 202
Mäklararvode	106 400
Administration	58 965
Förvaltningsarvode	107 814
Revisionsarvode	15 000
Konsultarvoden	40 106
Övriga kostnader	4 429
	<u>346 660</u>
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	2 668 717
PERSONALKOSTNADER	
Anställda och personalkostnader	
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	<u>0</u>
	0
Övriga personalkostnader	
Styrelsen	67 600
Övriga ersättningar	1 000
Sociala kostnader	19 177
	<u>87 777</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	87 777
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Byggnad	<u>382 500</u>
	382 500
NOT 3	
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	
Ränteintäkter	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>37 450</u>
	37 450
Räntekostnader	
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 120 554
Övriga räntekostnader	0
	<u>1 120 554</u>

NOT 4	2004
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
BYGGNADER, MARK OCH INVENTARIER	
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	0
Nyanskaffningar	69 564 654
Utgående anskaffningsvärde	<u>69 564 654</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	0
Årets avskrivning enligt plan	382 500
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>382 500</u>
Mark	
Grim 1, Valaskjalf 9, Valaskjalf 10	46 376 000
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	115 558 154

Taxeringsvärden	
Taxeringsvärde bostäder	43 800 000
Taxeringsvärde lokaler	1 642 000
Taxeringsvärde mark bostäder	28 637 000
Taxeringsvärde mark lokaler	1 198 000
	<u>75 277 000</u>
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande	
Bostäder inkl mark	72 437 000
Lokaler inkl mark	2 840 000

NOT 5

EGET KAPITAL

INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT

Reservering till reparationsfonden sker enligt långsiktig plan enligt föreningens stadgar.

	Eget kapital	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	-	-	-	-	-
Vinstdisposition			-	-	-
Reservering till reparationsfond		64 300	-		-
Insatser	68 851 587		64 300		68 851 587
Upplåtelseavgifter	821 601				821 601
Årets resultat				259 506	259 506
	<u>69 673 188</u>	64 300	-	259 506	<u>69 932 694</u>
Summa eget kapital					69 932 694

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2004
Fastighetsförsäkring	17 736
Förvaltningsarvode	36 215
Kabel-TV	55 499
Fastighetsskötsel	72 666
Övrigt	435
Summa	<u>182 551</u>

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2004
Förutbetalda avgifter	424 166
Sociala kostnader	19 177
Fastighetsel	37 980
Dörrar, lås	12 682
Sopor	25 303
Revision	10 000
Vinterunderhåll	48 125
Övrigt	37 863
Summa	<u>615 296</u>

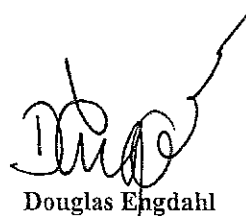
NOT 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats c.a	Belopp 2004	Belopp 2003	Villkors- ändringsdag	
Östgöta Enskilda Bank	1379-01-01435	2,80%	15 000 000	0	2005-04-20
Östgöta Enskilda Bank	1379-01-01443	3,75%	15 000 000	0	2007-04-20
Östgöta Enskilda Bank	1379-01-01206	2,56%	20 000 000	0	90 dagar
Låneskuld med förfallodag inom 5 år	(f.n. amorteringsfritt)	0	0		
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		50 000 000	0		
Summa skulder till kreditinstitut		50 000 000	0		
Avgår kortfristig del av låneskuld	(f.n. amorteringsfritt)	0	0		
		50 000 000	0		

DJURSHOLM 2005-04-07

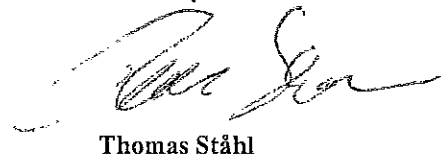

Magnus Heijkenskjöld

Anna Christensen


Douglas Engdahl


Leif Baginski


Karl-Johan Kihlström


Thomas Ståhl

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2005-04-

Bernt Eriksson
BoRevision AB