

Org Nr: 769604-3970

Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015, vilket är föreningens tolvfte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

Fastighetsbeteckningen är Valaskjalf 10, Danderyds kommun, Grimvägen 1,3, 4, 5, 6, 8, 10 och 12, 182 68 DJURSHOLM.

Styrelsens sammansättning

Ledamöter

Leo Kluge	ordförande
Gunilla Grape	sekreterare
Mikael Eriksson	ledamot
Kerstin Blomberg	ledamot
Ulrika Jauer	ledamot

Suppleanter

Svante Strindberg
Ann Eriksson

Revisor

RSM Stockholm AB med huvudansvarig revisor Anneli Richardsson

Valberedning

Milles Lindgren
Ellen Kampmann har avgått under året

Arvoden till styrelsen och revisor

Arvoden har under verksamhetsåret utgått enligt följande:

Styrelsen	192 000 kr
Sociala kostnader	40 601 kr
Revisionsarvode	42 875 kr

Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret

Vid årsstämman den 26 maj 2015 omvaldes Mikael Eriksson, Gunilla Grape, Ulrika Jauer, Leo Kluge och Kerstin Blomberg. Vid samma årsstämma omvaldes Ann Eriksson och Svante Strindberg till suppleant. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet utsåg styrelsen Leo Kluge till styrelsens ordförande samt Gunilla Grape till styrelsens sekreterare.

Antalet genomförda styrelsesammanträden har varit 8. Därutöver har styrelsen haft ett antal arbets- och projektsammanträden.



Fastighetsbeståndet

Brf. Grim Park äger fastigheten Danderyd Valaskjalf * 10.

Förhållandet mellan bostadsrätter och hyresrätter har förändrats genom åren, men är under det senaste året oförändrat. Andelarna per den 31/12 framgår nedan:

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Bostadsrätter	119	118	118	117	116	115
Hyreslägenheter	13	14	14	15	16	17
Summa	132	132	132	132	132	132

Antal upplåtelser under året är 1 stycken och antal överlåtelser är 16 stycken.

Verksamhetsfrågor – större händelser under verksamhetsåret 2014

Under 2015 har styrelsen avslutat en lång process med att identifiera vilka möjligheter och behov Grim Park och dess byggnader står inför. Resultatet av denna process är att styrelsen har övergripande kontroll över möjligheter och behov, t.ex. kan det konstateras att det inte är något större fel på taken samt att de behöver tätare underhåll än vad som tidigare tillämpats. Processen gav också att det mest effektiva och fördelaktiga för Grim Park är att renovera garageportarna och inte byta dem helt och hållet. Grim Park har beslutat att genomföra renoveringen, vilken bl.a. resulterar i endast en tredjedel av kostnaden. Renoveringen av garageportarna beräknas vara klar under räkenskapsåret 2016. Projektet med att förbättra belysningen inom Grim Park kommer försätta även under räkenskapsåret 2016. Grim Park har även möjliggjort för medlemmar och hyresgäster att p-plats med laddstation till elbilar. Det finns även flera p-platser med eluttag till motorvärmare.

Samtliga lån har per april en rörlig ränta på 0,5%.

Brf Grimvägens aktivitetsgrupper 2015

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har arrangerat 2 trädgårdsdagar för alla boende i föreningen.

Balkonggruppen

Det finns numera en aktiv balkonggrupp. Frågan utredes och det finns en offert på bygget av balkonger. Bygglovets har gått ut men förutsatt att balkonggruppen väljer att gå vidare kommer nytt bygglov att sökas.

Ekonomi

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Brf årsavgift/kvm BOA	701	707	671	638	632
Hyresrätter årshyra/kvm BOA	1 082	991	1 011	1 005	1 103
Lån/kvm BOA (Br & Hr)	4 872	5 303	5 953	5 953	5 995
Elkostnad/kvm BOA	103	128	140	148	147
Värmekostnad/kvm BRA	-	-	-	-	-
Vattenkostnad/kvm BRA	43	33	33	39	39

BOA = bostadsarea
Br= bostadsrätt

BRA = bruksarea
Hr= hyresrätt

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde (tkr):

	2015	2014	2013
Bostäder och lokaler	75 065	75 065	75 065
Mark	44 861	44 861	44 861
Summa	119 926	119 926	119 926

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet.

Den kommunal avgiften uppgick 2015 till 1 243 kr/lgh och år.

Beskattning av lokaler (garage) är oförändrad.

Inkomstskatt på 22 % (22 %) av ränteintäkter från finansiella tillgångar.

Avgifter och hyror

Det beräknas att avgiften kommer att höjas med 1% år 2017 och ytterligare 1% år 2019.

En hyreshöjning gjordes enligt förhandlingsöverenskommelse med Fastighetsägarna Stockholm

Behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten utgörande

balanserad förlust	-8 072 725
årets resultat	121 872
	<u>-7 950 853</u>

behandlas enligt följande

av fond för yttre underhåll ianspråktas	250 000
reservering till fond för yttre underhåll	<u>-360 000</u>
I ny räkning överföres	-8 060 853

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

☞

Brf Grim Park**Resultaträkning**

2015-01-01 **2014-01-01**
2015-12-31 **2014-12-31**

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 1	7 285 028	7 306 827
-----------------	-------	-----------	-----------

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 2	-4 011 554	-3 808 335
Övriga externa kostnader	Not 3	-666 096	-586 377
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-232 601	-234 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 667 111	-1 623 639
Summa rörelsekostnader		-6 577 361	-6 252 924

Rörelseresultat

	707 666	1 053 903
--	----------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 546	13 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-589 340	-1 145 369
Summa finansiella poster		-585 794	-1 131 396

Årets resultat

	121 872	-77 493
--	----------------	----------------

2

Brf Grim Park**Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

124 248 883

125 302 779

124 248 883

125 302 779

Summa anläggningstillgångar

124 248 883

125 302 779

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 204

5 441

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 333 480

5 497 355

Övriga fordringar

866

461

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

167 723

181 697

Not 9

6 511 273

5 684 954

Summa omsättningstillgångar

6 511 273

5 684 954

Summa tillgångar**130 760 156****130 987 733**

a

Brf Grim Park**Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

81 802 718 81 010 738

Upplåtelseavgifter

13 231 820 10 643 800

Yttre underhållsfond

2 085 057 1 743 057

97 119 595 93 397 595

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat

-8 414 725 -7 995 232

Årets resultat

121 872 -77 493

-8 292 853 -8 072 725

Summa eget kapital

88 826 742 85 324 870

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

35 959 005 40 597 238

35 959 005 40 597 238

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

4 638 233 3 589 614

Leverantörsskulder

258 637 406 791

Aktuell skatteskuld

12 651 18 492

Övriga skulder

Not 13

17 340 17 340

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

1 047 548 1 033 388

5 974 409 5 065 625

Summa skulder

41 933 414 45 662 863

Summa eget kapital och skulder**130 760 156 130 987 733****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

60 000 000 60 000 000

Summa ställda säkerheter**60 000 000 60 000 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

Q

Brf Grim Park

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	121 872	-77 493
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 667 111	1 623 639
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 788 983	1 546 146
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 806	111 189
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-139 835	54 005
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 658 954	1 711 340
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-613 215	-345 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-613 215	-345 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 589 614	-5 412 543
Inbetalda insatser	3 380 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-209 614	-5 412 543
Årets kassaflöde	836 125	-4 046 603
Likvida medel vid årets början	5 497 355	9 543 958
Likvida medel vid årets slut	6 333 480	5 497 355

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Q

Brf Grim Park

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,9% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Q

Brf Grim Park

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 212 094	5 203 968
	Hyror	2 066 626	2 032 578
	Bredband	3 200	1 440
	Övriga intäkter	50 707	59 112
	Bruttoomsättning	7 332 627	7 297 098
	Avgifts- och hyresbortfall	-44 224	10 175
	Hyresförluster	-3 375	-446
		7 285 028	7 306 827
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	504 839	507 114
	Reparationer	1 240 074	860 309
	El	855 970	1 067 303
	Vatten	360 723	272 848
	Sophämtning	226 688	208 107
	Fastighetsförsäkring	67 057	64 903
	Kabel-TV och bredband	316 072	381 740
	Fastighetsskatt	225 336	222 081
	Förvaltningsarvoden	173 790	175 952
	Övriga driftskostnader	41 005	47 979
		4 011 554	3 808 335
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	58 819	36 655
	Administrationskostnader	46 142	154 918
	Extern revision	42 875	28 000
	Konsultkostnader	513 310	361 855
	Medlemsavgifter	4 950	4 950
		666 096	586 377
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	192 000	188 500
	Löner och övriga ersättningar	0	5 000
	Sociala avgifter	40 601	41 072
		232 601	234 572
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 886	13 152
	Ränteintäkter skattekonto	5	500
	Övriga ränteintäkter	655	321
		3 546	13 973
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	587 527	1 145 369
	Övriga räntekostnader	1 813	0
		589 340	1 145 369

9

Brf Grim Park

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Not 7

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Årets investeringar

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Utgående bokfört värde

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder

Taxeringsvärde byggnad - lokaler

Taxeringsvärde mark - bostäder

Taxeringsvärde mark - lokaler

Summa taxeringsvärde

87 098 479

46 376 000

613 215

134 087 694

-8 171 700

-1 667 111

-9 838 811

124 248 883

70 800 000

4 265 000

43 000 000

1 861 000

119 926 000

86 753 079

46 376 000

345 400

133 474 479

-6 548 061

-1 623 639

-8 171 700

125 302 779

70 800 000

4 265 000

43 000 000

1 861 000

119 926 000

Not 8

Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto

866

866

461

461

Not 9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

167 723

167 723

181 697

181 697

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10

Förändring av eget kapital

Insatser

Uppl. avgifter

Yttre uh fond

Balanserat resultat

Årets resultat

Belopp vid årets ingång

Resultatdisposition

Försäljning lägenheter

Årets resultat

Belopp vid årets slut

81 010 738

10 643 800

1 743 057

-7 995 232

-77 493

81 802 718

2 588 020

342 000

-419 493

77 493

791 980

0

121 872

13 231 820

0

0

0

2 085 057

-8 414 725

121 872

-8 414 725

Not 11

Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut

Lånenummer

Ränta

Ränteändr dag

Belopp

Nästa års amortering

SBAB

18101963

3,55%

2016-03-04

10 000 000

0

SBAB

18102056

0,50%

2016-11-25

9 063 273

596 551

SBAB

18102064

0,50%

2016-11-25

9 934 570

4 041 682

SBAB

25123778

0,55%

2016-03-30

11 599 395

0

40 597 238

4 638 233

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 959 005

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

17 406 073

Brf Grim Park

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	4 638 233	3 589 614
Not 13 Övriga skulder		
Källskatt	17 340	17 340
	17 340	17 340
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	1 434	3 872
Förutbetalda hyror och avgifter	532 459	550 996
Övriga upplupna kostnader	513 655	478 520
	1 047 548	1 033 388

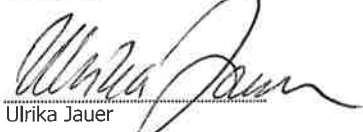
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 17/5-16


Gunilla Grape


Leo Kluge


Mikael Eriksson


Ulrika Jauer


Kerstin Berteus Blomberg

Min revisionsberättelse har den 18/5-16 lämnats beträffande denna årsredovisning


RSM Minocon AB
Anneli Richardson
Auktoriserad revisor