

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Grimmvägen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

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

Styrelse

Ledamöter

Elie Sleiman	ordförande
Christina Lundqvist	sekreterare
Gunilla Grape	
Jukka Luukkonen	
Maria Palmquist	

Suppleanter

Berndt Nilsson
Joshua Torkington

Revisor

Håkan Annell Independence AB

Valberedning

Raija Lindberg sammankallande
Mikael Eriksson

Arvoden till styrelsen och revisor

Arvoden har under verksamhetsåret utgått enligt följande:

Styrelsen	87 800 kr
Övriga ersättningar	16 830 kr
Sociala kostnader	31 305 kr
Revisionsarvode inklusive konsultation	78 125 kr

Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret.

Styrelsen valde vid sitt första möte den 31 maj 2007 Elie Sleiman som ordförande och Christina Lundqvist som sekreterare. Gunilla Grape lämnade valberedningen och gick in i styrelsen som ledamot, Maria Palmquist invaldes som ledamot. Berndt Nilsson och Joshua Torkington invaldes som nya suppleanter.

Fastighetsbeståndet

Brf Grimmvägen består av en fastighet med benämningen Valaskjalf 10. De 8 huskropparna hyser sammanlagt 132 lägenheter och en större hyreslokal. Garagen är belägna i mark och souterrängplan. Antal garage: 25 St. Antal lokaler: 8

Förhållandet mellan bostadsrätter och hyresrätter har förändrats under året och är per den 31/12 följande:

	2007	2006	2005	2004
Bostadsrätter	111	109	108	101
Hyreslägenheter	21	23	24	31
Summa	132	132	132	132

Antal upplåtelser under året är 2 st. och antal överlåtelser är 15 st.

Föreningsfrågor – större händelser under verksamhetsåret samt efter årets slut

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat koncentrerat med trappupprustning och hissar.

Antalet genomförda styrelsemöten har varit 19 st.

Löpande kontakter har tagits med Östgöta Enskilda Bank, SBAB, revisor Håkan Annell Independence AB samt Lotta och Hans Svedberg Canseko AB. Därutöver har styrelsemedlemmarna lagt ner ett antal timmar i kontakten med externa aktörer.(Proline, Klara förvaltning, Röda tråden, bredbandsbolag, leverantörer av säkerhetsdörrar, målare, mäklare, medlemmar, m.fl.).

Åtta nummer av informationsbladet Grim-Nytt har satts upp i entréerna.

Hemsidan fungerar men saknar fortfarande ett omväxlande innehåll.

Festlokal och gästvåning är fortsatt mycket använda av medlemmarna. I augusti installerades en diskmaskin i festlokalen, efter önskemål från flera medlemmar.

Gästvåningen hade under året 60-70% beläggning.

Under året genomfördes två försäljningar av hyresrätter. En 2 r.o.k. Grimmvägen 3 samt en 1 r.o.k. Grimmv.4. Inkomsten av försäljningarna tillföll föreningens kassa.

Under hösten anordnades en kombinerad trädgårds-och informationsdag där medlemmarna gavs möjlighet att slänga trädgårdsavfall i utställda containrar samt möjlighet att ställa frågor till styrelsen. I samband med detta arrangemang bjöd föreningen även på lättare förtäring i föreningslokalen. En trädgårdsdag anordnades även i april 2007.

Under vinterhalvåret bildas periodvis istappar på fastigheterna. För att förhindra hotfulla istappsbildningar förlängdes avtalet med Enebyberg Plåt. Styrelsen har också säkerställt att sandning av utetrappor och promenadvägar har skett på ett tillfredsställande sätt genom Team Wählin.

Arbetet med stamreoveringen har varit intensiv under hela året och är under våren 2008 genomförd. Arbetet har gått smidigt. Punktbesiktning har skett i Grimmvägen 1,4 och 5 som visade vilka ytterligare åtgärder som ska ske innan slutbesiktningen.

Styrelsen beslutade p.g.a. starkt missnöje att säga upp kontraktet med fastighetsförvaltaren Valvet AB och istället anlita Klara förvaltning AB. Byte skedde första oktober 2007 och inleddes med en provperiod på sex månader. Redan nu kan konstateras att föreningen genom byte av fastighetsförvaltare gjort en ekonomisk besparing.

Under hösten upprättade styrelsen en investeringsplan, dels för att uppskatta vilka kostnader som de olika projekten hamnade på, dels och för att prioriteringsmässigt se var åtgärderna hamnade i tid.

Prioriteringen gjordes enligt följande: Nya tvättmaskiner i 6:an och 12:an, hissar, trappupprustningen, garagedörrar, alt energiförsörjning.(bergvärme, pellets??)

Nya tvättmaskiner installerades i december i 6:an och 12:an då de befintliga var gamla, energislösande och uttjänta.

Hisspartner påbörjade en grundlig översyn av hissarna i februari 2008.

Hyresförhandlingar mellan fastighetsägarna och hyresgästföreningen resulterade i en hyreshöjning med 1,4 % för 2007.

En enkät har genomförts för att undersöka intresset av en gemensam internetuppkoppling med en kostnad på ca 150 kr i månaden per lägenhet. Projektet är pågående.

Styrelsen beslutade anlita Svenska Skydd för trappupprustningen, då de kunnat erbjuda total entreprenad av arbetet som startade i mars 2008 och beräknas vara slutfört innan semestrarna börjar, om allt går enligt planerna.

Teknikgruppen har under året varit verksam med stamreoveringen och haft regelbundna möten med konsulten Röda tråden, Kåre Frändh, som bl.a. varit behjälplig i olika avtalsfrågor samt utformat offertunderlag för hissreoveringarna.

Skönhetsrådet har varit verksamt med offertintagning av dörrtillverkare, färgsättning av trapphusen samt med val av dörrar, handtag, armatur och fastighetsboxar.

Trädgårdsgruppen har arrangerat två trädgårdsdagar för medlemmarna samt ombesörjt uppsättning av staket och buskar vid garagen, Grimmvägen 5.

Balkonggruppen har varit aktiv med att ta fram balkongförslag till tredje våningen samt har presenterat arkitekturritning för styrelsen.

Brf Grimmvägens aktivitetsgrupper 2007

Teknisk projektgrupp

Elie Sleiman
Maria Palmquist
(Jukka Lukkonen)
Aktiv med stam- och hissrenovering.

Skönhetsråd

Christina Lundqvist
Maria Palmqvist
(Louise Berneheim)
Aktiv med upprustning av trapphusen.

Trädgårdsgrupp

Gunilla Grape
Anna Christensen
(Elisabeth Björck)
Aktiv med utemiljön.

Balkonggrupp

Lisa Grönberg

Aktiv med balkongbygge till tredje våningen.

Ekonomi

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde:

	2007	2006
Bostäder och lokaler	59 070 000	44 562 000
Mark	27 424 000	26 478 000
Summa	86 494 000	71 040 000

2006 års taxeringsvärde är fryst för 2007 års beräkning av fastighetsskatten vad gäller bostäder. Fastighetsskatt erläggs med 0,4% av taxeringsvärdet på bostadsdelen och mark samt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen och mark (not 4).

Schablonskatten har avskaffats fr.o.m. år 2007 enligt regeringens beslut. Istället beräknas inkomstskatt på 30% av ränteintäkter från finansiella tillgångar.

Avgifter och hyror

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

Förhandling om höjning av hyror för hyreslägenheter med hyresgästföreningen pågår. Några höjningar har för närvarande ej beslutats.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel, utgörande

balanserat resultat	-1 727 137
årets reservering till yttre fond	-342 000
summa	-2 069 137

och årets resultat	-333 817
summa	-2 402 954

balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Intäkter	NOT 1		
		6 634 897	6 541 692
		<u>6 634 897</u>	<u>6 541 692</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	NOT 2		
Personalkostnader		-4 262 060	-4 870 099
Fastighetsskatt		-135 935	-95 389
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 353	-384 710
		-576 523	-517 612
		<u>-5 268 871</u>	<u>-5 867 810</u>
RÖRELSERESULTAT		1 366 026	673 882
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3	35 373	12 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 724 636	-1 271 279
		<u>-1 689 263</u>	<u>-1 258 582</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT		-323 237	-584 700
SKATTER			
Inkomstskatt		-10 580	-247 679
		<u>-10 580</u>	<u>-247 679</u>
ÅRETS RESULTAT		-333 817	-832 379

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2007	2006
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader, mark och inventarier	NOT 4	
	<u>116 818 567</u>	<u>115 308 720</u>
	116 818 567	115 308 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	116 818 567	115 308 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	17 935	14 800
Övriga fordringar	33 067	7 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	
	<u>123 907</u>	<u>176 121</u>
	174 909	198 592
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	<u>3 917 543</u>	<u>2 505 028</u>
	3 917 543	2 505 028
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 092 452	2 703 620
SUMMA TILLGÅNGAR	120 911 019	118 012 340

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2007	2006
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	NOT 5	
Insatser	76 042 133	74 798 867
Upplåtelseavgifter	3 802 405	2 085 671
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	1 090 300	748 300
	<u>80 934 838</u>	<u>77 632 838</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad förlust	-2 069 137	-894 758
Årets resultat	-333 817	-832 379
	<u>-2 402 954</u>	<u>-1 727 137</u>
SUMMA EGET KAPITAL	78 531 884	75 905 701
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	40 000 000	40 000 000
	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	0
Leverantörsskulder	505 253	124 248
Skatteskulder	959 542	1 303 638
Övriga kortfristiga skulder	3 038	9 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	911 302
	<u>2 379 135</u>	<u>2 106 639</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	120 911 019	118 012 340
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisningen är upprättad efter årsredovisningslagen och bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Värderingsprinciper

Tillgångar 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 en linjär avskrivning. Den ekonomiska livslängden, nedan uttryckt i procent beräknas bli 138 år. Maskiner och inventarier har en avskrivningsperiod på 5 år.

	2007	2006
Byggnader	0,52%	0,52%
Maskiner och inventarier	20,00%	20,00%

NOT 1	2007	2006
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	4 398 515	4 339 996
Hyror bostäder	1 321 479	1 414 179
Hyror lokaler	625 092	519 350
Hyror bilplatser och garage	271 001	261 611
Övriga intäkter	18 810	6 556
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	6 634 897	6 541 692

NOT 2	2007	2006
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	478 771	571 804
Trappstädning entreprenad	162 822	171 745
Trädgård	25 350	1 500
Serviceavtal	19 578	2 812
Serviceavtal hiss	22 560	22 270
	709 081	770 131
Reparationer		
Tvättstuga	0	29 315
Portar, lås	2 345	3 104
Hiss	117 217	77 759
Installationer	4 555	318 569
Övrigt	23 892	268 406
	148 009	697 153
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	234 693	247 547
Värme	1 693 749	1 715 229
Vatten och avlopp	325 781	340 292
Sotning	12 270	27 028
Sophämtning	81 342	70 230
Sopor återvinning	82 352	75 222
Grovsopor	37 918	38 944
Snöröjning	140 627	161 921
	2 608 732	2 676 413

Forts. Not 2

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	78 029	75 173
Kabel-TV	225 128	218 744
Övriga kostnader	0	14 072
	<u>303 157</u>	<u>307 989</u>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förbrukningsinventarier	26 443	86 567
Förbrukningsmateriel	7 013	3 112
Mäklararvode	81 400	0
Administration	42 679	16 554
Förvaltningsarvode	149 557	145 554
Revisionsarvode	78 125	42 625
Självrisk	79 400	
Konsultarvoden	14 088	84 562
Besiktningkostnader	6 770	28 694
Övriga kostnader	7 606	10 745
	<u>493 081</u>	<u>418 413</u>

SUMMA DRIFTSKOSTNADER 4 262 060 4 870 099

PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal
för fastighetsskötsel

	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Övriga personalkostnader

Styrelsen	87 800	70 944
Övriga ersättningar	16 830	4 000
Sociala kostnader	31 305	20 445
	<u>135 935</u>	<u>95 389</u>

SUMMA PERSONALKOSTNADER 135 935 95 389

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	529 436	510 000
Maskiner och inventarier	47 087	7 612
	<u>576 523</u>	<u>517 612</u>

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 285	12 697
Skattefria ränteintäkter	88	0
	<u>35 373</u>	<u>12 697</u>

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 704 524	1 259 322
Övriga räntekostnader	20 112	11 957
	<u>1 724 636</u>	<u>1 271 279</u>

NOT 4	2007	2006			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
BYGGNADER, MARK OCH INVENTARIER					
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad					
Vid årets början	70 312 382	70 312 382			
Nyanskaffningar	1 888 995	0			
Utgående anskaffningsvärde	<u>72 201 377</u>	<u>70 312 382</u>			
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan					
Vid årets början	-1 402 500	-892 500			
Årets avskrivning enligt plan	-529 436	-510 000			
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-1 931 936</u>	<u>-1 402 500</u>			
Akkumulerade anskaffningsvärden maskiner, inventarier					
Vid årets början	38 062	38 062			
Nyanskaffningar	197 375	0			
Utgående anskaffningsvärde	<u>235 437</u>	<u>38 062</u>			
Akkumulerade avskrivningar maskiner/inventarier enligt plan					
Vid årets början	-15 224	-7 612			
Årets avskrivning enligt plan	-47 087	-7 612			
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-62 311</u>	<u>-15 224</u>			
Mark					
Valaskjalf 10	46 376 000	46 376 000			
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	116 818 567	115 308 720			
Taxeringsvärden					
Taxeringsvärde bostäder	54 800 000	41 200 000			
Taxeringsvärde lokaler	4 270 000	3 362 000			
Taxeringsvärde mark bostäder	25 563 000	23 938 000			
Taxeringsvärde mark lokaler	1 861 000	2 540 000			
	<u>86 494 000</u>	<u>71 040 000</u>			
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande					
Bostäder inkl mark	80 363 000	65 138 000			
Lokaler inkl mark	6 131 000	5 902 000			
NOT 5					
EGET KAPITAL					
INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT					
Reservering till reparationsfonden sker enligt långsiktig plan enligt föreningens stadgar.					
	Eget kapital	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	76 884 538	748 300	- 894 758	- 832 379	75 905 701
Vinstdisposition			- 832 379	832 379	-
Reserver. till reparationsfond		342 000	- 342 000		-
Förändr. insatser	1 243 266				1 243 266
Förändr. upplåtelseavgifter	1 716 734				1 716 734
Årets resultat				- 333 817	- 333 817
	<u>79 844 538</u>	<u>1 090 300</u>	<u>- 2 069 137</u>	<u>- 333 817</u>	<u>78 531 884</u>
Summa eget kapital					78 531 884

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	19 704	18 918
Förvaltningsarvode	43 114	37 361
Kabel-TV	58 277	56 282
Fastighetsskötsel	-	57 180
Övrigt	2 812	6 380
Summa	123 907	176 121

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2007	2006
Förutbetalda avgifter	372 234	386 652
Sociala kostnader	1 615	2 728
Fastighetsel	21 196	23 446
Uppvärmning	-	155 894
Fastighetförvaltning	-	30 529
Städning	16 967	14 154
Sopor	26 836	27 200
Revision	20 000	12 500
Vinterunderhåll/fastighetsunderhåll	449 145	-
Övrigt	3 309	16 031
Summa	911 302	669 134

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare		Räntesats c:a	Belopp 2007	Belopp 2006	Villkors- ändringsdag
ÖEB	1379-01-08901	3,90%	0	15 000 000	Avslutat 2007-04-27
ÖEB	1379-01-01443	3,75%	0	15 000 000	Avslutat 2007-04-20
ÖEB	1379-01-01206	3,70%	0	10 000 000	Avslutat 2007-04-27
SBAB	18101963	4,62%	10 000 000	0	2012-02-15
SBAB	18102048	rörlig	10 000 000	0	2008-04-25
SBAB	18102056	3,70%	10 000 000	0	2009-06-30
SBAB	18102064	4,62%	10 000 000	0	2012-02-15
Låneskuld med förfallodag inom 5 år	<i>(f.n. amorteringsfritt)</i>		0	0	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			40 000 000	40 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut			40 000 000	40 000 000	
Avgår kortfristig del av låneskuld	<i>(f.n. amorteringsfritt)</i>		0	0	
			40 000 000	40 000 000	

DJURSHOLM 2008-04- 23



Elie Sleiman



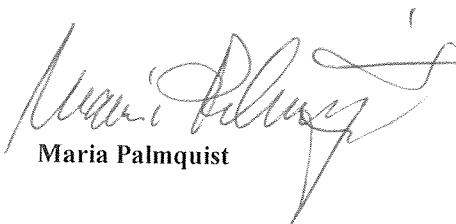
Christina Lundqvist



Gunilla Grape

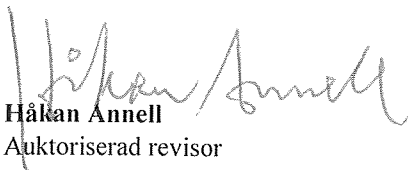


Jukka Luukkonen



Maria Palmquist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2008-04- 25



Håkan Annell

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grimvägen
Organisationsnummer: 769604-3970

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Grimvägen räkenskapsåret 2007.01.01-2007.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2008-04-25



Håkan Annell
Auktoriserad revisor