

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Grim Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

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

Styrelse

Ledamöter

Elie Sleiman	ordförande
Gunilla Grape	sekreterare
Nichlas Aldén	ledamot, avgått på egen begäran under mandatperioden
Gustav Flygt	ledamot
Maria Palmquist	ledamot

Suppleanter

Mehmet Arslan
Joshua Torkington

Revisor

Jan Ekeman	Revidea
Ulf Larsson	revisors suppleant

Valberedning

Rajja Lindberg	sammankallande
Mikael Eriksson	
Önne Sepp	
Andreas Säfstrand	

Arvoden till styrelsen och revisor

Arvoden har under verksamhetsåret utgått enligt följande:

Styrelsen	67 700 kr
Övriga ersättningar	9 700 kr
Sociala kostnader	25 090 kr
Revisionsarvode	25 000 kr



Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret.

Styrelsen valde vid sitt första möte efter årsstämman 2008-05-29 Elie Sleiman som ordförande och Gunilla Grape som sekreterare. Två nya styrelsemedlemmar invaldes, Gustav Flygt och Nicholas Aldén vilka ersatte avgående Christina Lundqvist och Jukka Luukkonen. Pierre (Mehmet) Arslan invaldes som ny suppleant efter avgående Berndt Nilsson.

Antalet genomförda styrelsemöten har varit 13 st, samt ett antal arbetsmöten.

Fastighetsbeståndet

Brf Grimvägen 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:

	2008	2007	2006	2005	2004
Bostadsrätter	112	111	109	108	101
Hyreslägenheter	20	21	23	24	31
Summa	132	132	132	132	132

Antal upplåtelser under året är 1 st. och antal överlåtelser är 15 st.

Föreningsfrågor – större händelser under verksamhetsåret samt efter årets slut

Arbetet för styrelsen har till stor del fokuserats på att avsluta pågående projekt såsom stamrening och trapphusupprustning. Slutbesiktning är utförd och huvudsakliga anmärkningar har åtgärdats. Några detaljer kvarstår att åtgärda efter trappupprustningen och styrelsen kommer att inlämna en ny åtgärdslista till Svenska skydd. Efterjusteringar av nya lägenhetsdörrar pågår i enlighet med garantibestämmelser.

Hisspartner i Stockholm AB ersatte Schindlers Hiss AB från mitten av december 2008 som servicepartner för hissarna. Samtliga hissar har besiktigats. Reparationer har genomförts och förebyggande underhåll pågår för att säkerställa hissarnas framtida funktion. Bytet av servicepartner kommer med största säkerhet att medföra sänkta servicekostnader för föreningen. Hydrauliskt drivna hissar är känsliga och stannar ofta vid ovarsam användning. Styrelsens medlemmar har informerats om hur stillastående hissar kan sättas igång, vilket besparar föreningen onödiga uttryckningskostnader.

Arbetet med energideklarationen blev klar i slutet av april 2009. Det resulterade i en lista på 10 punkter med rekommendationer. Styrelsen skall tänka på tips som riktas för en minskning av energianvändningen. OVK - protokoll blev icke godkänt på samtliga hus. Det beror en stor del på bytet av dörrar som har påverkat flödet av luften i husen. En annan orsak var att en del, vid lägenhetsombyggnad byggt bort luftintag i lägenheterna.

Konsultföretaget Värmex har anlåtits för att utföra en analys över föreningens värme- och energisystem. Slutrapporten pekar på ett antal viktiga punkter att åtgärda. Styrelsen har därför påbörjat en åtgärdsplan för att minska värmekostnaderna.

Canseko AB har genom Hans Svedberg rekommenderat en avgiftshöjning för föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande kostnader. Styrelsen har beslutat att avvakta med en eventuell höjning och inlett en analys av samtliga kostnader för att i första hand se var besparingar kan genomföras och upprätta en besparings plan.

Hemsidan är öppen och styrelsen söker engagerade medlemmar för att slutföra resterande arbete med att samt upprätta rutiner för uppdatering av hemsidan.

Förfrågan inlämnad till Östgöta Enskilda Bank gällande bankgiro och e-faktura.

Festlokal och gästvåning är fortsatt mycket använda av medlemmarna. Vi har en bokningsgrad på ca 25 %. Boknings graden på gästlägenheten ligger på 75 %.

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 2009.

Avtalet gällande vinterunderhåll av taken löper vidare med Enebybergs Plåt. Sandningen har fungerat bättre än föregående år, tack vare styrelsens bevakning och kontakt med Team Wåhlin.

Julgranen lyste vackert i december mörkret.

Avtalet med Djursholms Tränings Center (gymmet) har förlängts med ett år t.o.m. december 2009.

Teknikgruppen

har under året fokuserat på värmefrågan och arbetat parallellt med Värmex Konsult för att få fram en slutrapport om värmefrågan och föreningens behov.

Skönhetsrådet

Ingen aktivitet

Trädgårdsgruppen

har arrangerat två trädgårdsdagar för medlemmarna.

Balkonggruppen

Ingen aktivitet

Brf Grimvägens aktivitetsgrupper 2008

Teknisk projektgrupp

Elie Sleiman
Maria Palmquist
Gustav Flygt
Nichlas Aldén

Skönhetsråd

Maria Palmqvist

Trädgårdsgrupp

Gunilla Grape
Anna Christensen
Ann Eriksson
Aktiv med utemiljön.

Balkonggrupp

Vakant



Ekonomi

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Brf årsavgift/kvm BOA	642	644	641	669
Hyresrätter årshyra/kvm BOA	957	902	942	801
Lån/kvm BOA (Br & Hr)	5 046	4 834	4 834	4 834
Elkostnad/kvm BOA	28	28	30	28
Värmekostnad/kvm BRA	191	164	166	169
Vattenkostnad/kvm BRA	33	31	33	36

BOA = bostadsarea

BRA = bruksarea

Br= bostadsrätt

Hr= hyresrätt

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde:

	2008	2007
Bostäder och lokaler	59 070 000	59 070 000
Mark	27 424 000	27 424 000
Summa	86 494 000	86 494 000

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet.

Fr.o.m 2008 ersätts fastighetsskatten för bostäder med en kommunal avgift med 1 200 kr/lgh och år.

Beskattnings av lokaler (garage) är oförändrad.

Schablonskatten har avskaffats fr.o.m. år 2007 enligt regeringens beslut. Istället beräknas inkomstskatt på 28% av ränteintäkter från finansiella tillgångar.

Avgifter och hyror

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

En hyreshöjning gjordes enligt förhandlingsöverenskommelse med Fastighetsägarna Stockholm fr.o.m 2008-03-01 med 22,50 kr / m²

Behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten utgörande

balanserat resultat	-2 402 954
årets förlust	-2 408 925
	-4 811 879

behandlas enligt följande

Till yttre reparationsfond överföres	-342 000
Nyttjande av yttre reparationsfond	1 391 000
I ny räkning överföres	
	-3 762 879

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	NOT 1	
	6 680 719	6 634 897
	6 680 719	6 634 897
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	NOT 2	
Personalkostnader	-6 172 010	-4 262 060
Fastighetsskatt	-102 490	-135 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-219 710	-294 353
	-630 148	-576 523
	-7 124 358	-5 268 871
RÖRELSERESULTAT	-443 639	1 366 026
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3	
Räntekostnader och liknande resultatposter	24 788	35 373
	-1 984 927	-1 724 636
	-1 960 139	-1 689 263
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	-2 403 778	-323 237
SKATTER		
Inkomstskatt	-5 147	-10 580
	-5 147	-10 580
ÅRETS RESULTAT	-2 408 925	-333 817

f

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2008	2007
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader, mark och inventarier	119 081 079	116 818 567
	<u>119 081 079</u>	<u>116 818 567</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 081 079	116 818 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	0	17 935
Övriga fordringar	45 779	33 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 86 581	123 907
	<u>132 360</u>	<u>174 909</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 068 417	3 917 543
	<u>1 068 417</u>	<u>3 917 543</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 200 777	4 092 452
SUMMA TILLGÅNGAR	120 281 856	120 911 019

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2008	2007
EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		76 753 845	76 042 133
Upplåtelseavgifter		4 360 693	3 802 405
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		1 432 300	1 090 300
		82 546 838	80 934 838
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-2 744 954	-2 069 137
Årets resultat		-2 408 925	-333 817
		-5 153 879	-2 402 954
SUMMA EGET KAPITAL		77 392 959	78 531 884
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		41 714 075	40 000 000
		41 714 075	40 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	33 419	0
Leverantörsskulder		412 396	505 253
Skatteskulder	NOT 2	220 620	959 542
Övriga kortfristiga skulder		10 284	3 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	498 103	911 302
		1 174 822	2 379 135
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		120 281 856	120 911 019
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.

	2008	2007
Byggnader	0,52%	0,52%
Maskiner och inventarier	20,00%	20,00%

NOT 1	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	4 468 183	4 398 515
Hyror bostäder	1 259 059	1 321 479
Hyror lokaler	642 432	625 092
Hyror bilplatser och garage	269 945	271 001
Övriga intäkter	41 100	18 810
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	6 680 719	6 634 897

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	432 188	478 771
Trappstädning entreprenad	162 199	162 822
Trädgård	27 924	25 350
Serviceavtal	10 692	19 578
Serviceavtal hiss	24 610	22 560
	657 613	709 081
Reparationer		
Tvättstuga	8 716	0
Portar, lås	1 581	2 345
Hiss	363 238	117 217
Installationer	1 392 313	4 555
Övrigt	14 484	23 892
	1 780 332	148 009
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	233 858	234 693
Värme	1 973 727	1 693 749
Vatten och avlopp	342 621	325 781
Sotning	8 430	12 270
Sophämtning	86 867	81 342
Sopor återvinning	84 898	82 352
Grovsopor	45 330	37 918
Snöröjning	104 027	140 627
	2 879 758	2 608 732

Forts. Not 2

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	82 100	78 029
Kabel-TV	301 325	225 128
	383 425	303 157

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förbrukningsinventarier	0	26 443
Förbrukningsmateriel	3 567	7 013
Mäklrararvode	34 925	81 400
Administration	26 998	42 679
Förvaltningsarvode	156 706	149 557
Revisionsarvode	27 375	78 125
Självrisk	0	79 400
Konsultarvoden	159 928	14 088
Besiktningsskostnader	33 688	6 770
Övriga kostnader	27 695	7 606
	470 882	493 081

SUMMA DRIFTSKOSTNADER **6 172 010** **4 262 060**

PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft anställd personal
för fastighetsskötsel

0	0
0	0

Övriga personalkostnader

Styrelsen	67 700	87 800
Övriga ersättningar	9 700	16 830
Sociala kostnader	25 090	31 305
	102 490	135 935

SUMMA PERSONALKOSTNADER **102 490** **135 935**

SKATTESKULDER

Fastighetsskatt	61 310	294 353
Inkomst skatt	5 147	10 580
Kommunalavgift	158 400	0
	224 857	304 933

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnad	530 000	529 436
Maskiner och inventarier	47 088	47 087
Byggnadsinventarier	53 060	0
	630 148	576 523

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 917	35 285
Skattefria ränteintäkter	3 871	88
	24 788	35 373

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 953 371	1 704 524
Övriga räntekostnader	31 556	20 112
	1 984 927	1 724 636

NOT 4 2008 2007

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BYGGNADER, MARK OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad

Vid årets början	72 201 377	70 312 382
Nyanskaffningar	2 627 360	1 888 995
Utgående anskaffningsvärde	74 828 737	72 201 377

Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan

Vid årets början	-1 931 936	-1 402 500
Årets avskrivning enligt plan	-530 000	-529 436
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-2 461 936	-1 931 936

Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner, inventarier

Vid årets början	235 437	38 062
Nyanskaffningar	265 300	197 375
Utgående anskaffningsvärde	500 737	235 437

Ackumulerade avskrivningar maskiner/inventarier enligt plan

Vid årets början	-62 311	-15 224
Årets avskrivning enligt plan	-100 148	-47 087
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-162 459	-62 311

Mark

Valaskjalf 10	46 376 000	46 376 000
---------------	-------------------	-------------------

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	119 081 079	116 818 567
--	--------------------	--------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde bostäder	54 800 000	54 800 000
Taxeringsvärde lokaler	4 270 000	4 270 000
Taxeringsvärde mark bostäder	25 563 000	25 563 000
Taxeringsvärde mark lokaler	1 861 000	1 861 000
	86 494 000	86 494 000

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder inkl mark	80 363 000	80 363 000
Lokaler inkl mark	6 131 000	6 131 000

NOT 5

EGET KAPITAL

INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT

Reservering till reparationsfonden sker enligt långsiktig plan enligt föreningens stadgar.

	Insatser	Reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	79 844 538	1 090 300	- 2 069 137	- 333 817	78 531 884
Vinstdisposition			- 333 817	333 817	-
Reservering till rep.fond		342 000	- 342 000		-
Förändr. insatser	711 712				711 712
Förändr. upplåtelseavgifter	558 288				558 288
Årets resultat				- 1 017 925	- 1 017 925
	81 114 538	1 432 300	- 2 744 954	- 1 017 925	78 783 959

Summa eget kapital

78 783 959

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	20 798	19 704
Förvaltningsarvode	-	43 114
Kabel-TV	62 267	58 277
Fastighetsskötsel	-	-
Övrigt	3 516	2 812
Summa	86 581	123 907

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2008	2007
Förutbetalda avgifter	400 610	372 234
Sociala kostnader	1 556	1 615
Fastighetsel	20 171	21 196
Uppvärmning	-	-
Fastighetförvaltning	6 982	-
Städning	14 960	16 967
Sopor	22 636	26 836
Revision	25 000	20 000
Vinterunderhåll/fastighetsunderhåll	-	449 145
Övrigt	6 188	3 309
Summa	498 103	911 302

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare		Räntesats c:a	Belopp 2008	Belopp 2007	Villkors- ändringsdag
SBAB	189 66 468	5,40%	499 414	0	2009-08-05
SBAB	189 66 506	5,40%	499 414	0	2009-08-05
SBAB	189 66 657	5,40%	748 666	0	2009-06-22
SBAB	18101963	4,62%	10 000 000	10 000 000	2012-02-15
SBAB	18102048	rörlig	10 000 000	10 000 000	2009-04-27
SBAB	18102056	4,62%	10 000 000	10 000 000	2012-02-15
SBAB	18102064	4,62%	10 000 000	10 000 000	2012-02-15
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			167 095	0	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			40 000 000	40 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut			41 747 494	40 000 000	
Avgår kortfristig del av låneskuld			-33 419	0	
			41 714 075	40 000 000	

DJURSHOLM 2009-05- 12



Elie Sleiman



Gunilla Grape

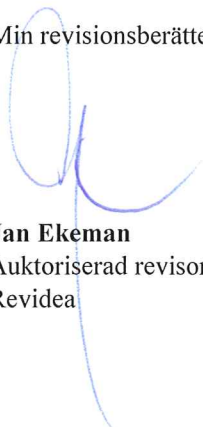


Gustav Flygt



Maria Palmquist

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2009-05- 12



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor
Revidea



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grim Park

Org.nr 769604-3970

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 2008. 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 årsredovisningslagens 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.

Täby den 12 maj 2009

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor