

Bostadsrättsföreningen
Grim Park
Org nr 769604-3970

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter

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

Styrelse

Ledamöter

Andreas Säfstrand	ordförande
Gunilla Grape	sekreterare
Dan Danielson	ledamot
Gustav Flygt	ledamot

Suppleanter

Mikael Eriksson	(Ersatt Maria Pettersson)
-----------------	---------------------------

Revisor

Jan Ekeman	Revidea
Ulf Larsson	revisors suppleant, Revidea

Valberedning

Raija Lindberg	sammankallande
Ann-Charlotte Andersson	
Tina Fredriksson	
Önne Sepp	

Arvoden till styrelsen och revisor

Arvoden har under verksamhetsåret utgått enligt följande:

Styrelsen	78 250 kr
Övriga ersättningar	275 kr
Sociala kostnader	22 540 kr
Revisionsarvode	25 000 kr

Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret.

Vid årsstämman den 26 maj 2010 omvaldes Gustav Flygt, Gunilla Grape, Maria Pettersson och Andreas Säfstrand samt nyvaldes Dan Danielson till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Som suppleanter omvaldes Mikael Eriksson samt nyvaldes Eva Lundell för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet utsåg styrelsen Andreas Säfstrand till styrelsens ordförande samt Gunilla Grape till styrelsens sekreterare. Under räkenskapsåret har Maria Pettersson och Eva Lundell frånträtt sina respektive uppdrag.

Antalet genomförda styrelsesammanträden har varit 15. Därutöver har styrelsen haft ett antal arbets- och energiprojektsammanträden.

Fastighetsbeståndet

Brf. Grim Park består av en fastigheterna Valaskjalf 10:1 och 10:2. På fastigheten finns åtta huskroppar i gult tegel innehållande sammanlagt 132 lägenheter, fem lokaler (varav bl.a. en större lokal om 400 kvm, en föreningslokal och en gästlägenhet), 23 garage belägna i mark och souterrängplan samt 102 parkeringsplatser med och utan el.

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

	2010	2009	2008	2007	2006
Bostadsrätter	115	114	112	111	109
Hyreslägenheter	17	18	20	21	23
Summa	132	132	132	132	132

Antal upplåtelser under året är 1 stycken och antal överlåtelse är 15 stycken.

Verksamhetsfrågor – större händelser under verksamhetsåret 2010-2011

Styrelsens arbete har under verksamhetsåret huvudsakligen fokuserats på genomförandet av energiprojektet i den del som avser utbytet av den centraliserade oljepannan till en bergvärmeanläggning i respektive huskropp. Slutbesiktning med godkänt resultat ägde rum den 14 april 2011 varefter garantiperioden om fem år börjar löpa. De nya bergvärmeanläggningarna övervakas via en internetbaserad tjänst som även levererar driftstatistik och driftlarm till föreningen.

Styrelsen avser att fortsätta arbetet med att effektivisera och förbättra energianvändningen.

Fortsatt arbete med att utvärdera föreningens ventilation pågår.

Samtliga hissar besiktigades den 19 november 2010 av ÅF-kontroll AB med resultatet att hissarna erbjuder betryggande säkerhet.

Under april 2011 lanserades föreningens nya hemsida www.grimpark.se. Hemsidan innehåller betydligt mer information om föreningen än tidigare såsom t.ex. föreningens stadgar, föreningshandboken, processer för renoveringar m.m. Styrelsens förhoppning är att hemsidan kan användas för att bl.a. förbättra kontakten med främst föreningens boende men även med övriga intressenter.

Föreningen har under verksamhetsåret påbörjat en omasfaltering av föreningens vägar. Omasfalteringen förväntas bli färdig under våren 2011.

Styrelsen har genom teknikgruppen granskat föreningens behov av reparationer och underhåll i syfte att fortsätta arbetet med framtagandet av en underhållsplan.

Föreningens gästlägenhet har under verksamhetsåret haft en belägningsgrad på cirka 58,3 procent mot cirka 75 procent under föregående verksamhetsår. Föreningslokalen har haft en belägningsgrad på cirka 5,5 procent mot cirka 25 procent under föregående verksamhetsår. Det kan framhåvas att föreningens eget användande av föreningslokalen inte beaktas i belägningsgraden då denna användning inte genererar intäkter till föreningen.

Ingen avgiftshöjning för bostadsrättsinnehavarna har beslutats eller diskuterats.

Teknikgruppen

Teknikgruppen har under verksamhetsåret fokuserat på energiprojektet i den del som avser installation av en bergvärmeanläggning i respektive huskropp samt i övrigt granskat föreningens behov av underhåll i syfte att slutligen kunna inleda arbetet med ta fram en underhållsplan.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har arrangerat två trädgårdsdagar för alla boende i föreningen.

Balkonggruppen

Balkonggruppen har under verksamhetsåret arbetat med att upprätta underlag för att ansöka om bygglov, erhållit bygglov och förbereda ett förslag till beslut inför årsstämman att få tillstånd att bygga balkonger.

Brf Grimvägens aktivitetsgrupper 2010

Teknisk projektgrupp: Aktiv

Dan Danielson, Gustav Flygt
och Andreas Säfstrand

Trädgårdsgrupp: Aktiv med utemiljön

Gunilla Grape och Ann Eriksson

Skönhetsråd: Ingen aktivitet

Maria Palmqvist och Christina Lundqvist

Balkonggrupp: Aktiv med att bereda förslag till beslut

Dan Danielson

Ekonomi

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Brf årsavgift/kvm BOA	634	637	631	632	630
Hysesrätter årshyra/kvm BOA	1 076	1 003	957	902	942
Lån/kvm BOA (Br & Hr)	5 994	5 896	5 046	4 834	4 834
Elkostnad/kvm BOA	81	21	28	28	30
Värmekostnad/kvm BRA	132	186	191	164	166
Vattenkostnad/kvm BRA	38	37	33	31	33

BOA = bostadsarea

BRA = bruksarea

Br= bostadsrätt

Hr= hyresrätt

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde:

	2010	2009
Bostäder och lokaler	72 403 000	59 070 000
Mark	36 654 000	27 424 000
Summa	109 057 000	86 494 000

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet.

Den kommunal avgiften uppgick 2010 till 1 277 kr/lgh och år.

Beskattning av lokaler (garage) är oförändrad.

Schablonskatten har avskaffats fr.o.m. år 2007 enligt regeringens beslut. Istället beräknas inkomstskatt på 26,3% av ränteintäkter från finansiella tillgångar.

Avgifter och hyror

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

En hyreshöjning gjordes enligt förhandlingsöverenskommelse med Fastighetsägarna Stockholm fr.o.m 2011-02-01 med 2,4%.

Behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten utgörande

balanserad förlust	-4 390 594
årets förlust	-456 015
	-4 846 609

behandlas enligt följande

Till yttre reparationsfond överföres	-342 000
--------------------------------------	----------

I ny räkning överföres	-5 188 609
-------------------------------	-------------------------

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	NOT 1	
	6 636 204	6 675 633
	<u>6 636 204</u>	<u>6 675 633</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftskostnader	NOT 2	
Personalkostnader	-4 452 610	-4 429 835
Fastighetsskatt	-101 065	-82 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-229 874	-229 214
	-632 349	-630 148
	<u>-5 415 898</u>	<u>-5 371 843</u>
RÖRELSERESULTAT	1 220 306	1 303 790
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3	
	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 676 321	-1 589 505
	<u>-1 676 321</u>	<u>-1 589 505</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT	-456 015	-285 715
ÅRETS RESULTAT	-456 015	-285 715

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2010	2009
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader, mark och inventarier	129 069 986	118 450 931
	<u>129 069 986</u>	<u>118 450 931</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	129 069 986	118 450 931
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kundfordringar	35 225	166
Övriga fordringar	36 479	48 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 78 888	134 058
	<u>150 592</u>	<u>182 892</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 965 864	3 849 989
	<u>1 965 864</u>	<u>3 849 989</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 116 456	4 032 881
SUMMA TILLGÅNGAR	131 186 442	122 483 812

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2010	2009
EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		78 577 718	78 053 299
Upplåtelseavgifter		6 276 820	5 756 239
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		725 300	383 300
		<u>85 579 838</u>	<u>84 192 838</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-4 732 594	-4 104 879
Årets resultat		-456 015	-285 715
		<u>-5 188 609</u>	<u>-4 390 594</u>
SUMMA EGET KAPITAL		80 391 229	79 802 244
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		49 595 455	41 734 452
		<u>49 595 455</u>	<u>41 734 452</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	7 727	7 103
Leverantörsskulder		216 678	401 241
Skatteskulder	NOT 2	12 145	34 439
Övriga kortfristiga skulder		3 900	2 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	959 308	501 833
		<u>1 199 758</u>	<u>947 116</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		131 186 442	122 483 812
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.

	2010	2009
Byggnader	0,52%	0,52%
Maskiner och inventarier	18,48%	20,00%

NOT 1	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	4 566 556	4 510 321
Hyror bostäder	1 153 513	1 197 925
Hyror lokaler	617 048	659 752
Hyror bilplatser och garage	254 683	270 087
Övriga intäkter	44 404	37 548
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	6 636 204	6 675 633

NOT 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	699 682	513 924
Trappstädning entreprenad	181 930	170 020
Trädgård	57 636	59 569
Serviceavtal	16 038	11 044
Serviceavtal hiss	20 000	20 000
	975 286	774 557

Reparationer		
Tvättstuga	0	18 918
Portar, lås	662	6 370
Hiss	16 413	24 288
Installationer	53 750	2 572
Övrigt	114 983	0
	185 808	52 148

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	673 602	213 952
Värme	1 368 138	1 924 637
Vatten och avlopp	391 718	382 047
Sotning	8 264	6 822
Sophämtning	92 262	73 042
Sopor återvinning	95 953	94 316
Grovsopor	34 306	57 085
Snöröjning	132 032	104 251
	2 796 275	2 856 152

Forts. Not 2

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	50 901	64 894
Kabel-TV	135 752	249 068
	186 653	313 962
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	974	0
Förbrukningsmateriel	6 935	11 113
Mäklalarvode	5 000	74 112
Administration	28 957	39 951
Förvaltningsarvode	160 928	161 792
Revisionsarvode	25 000	28 350
Konsultarvoden	55 756	78 500
Besiktningsekostnader	13 389	19 380
Övriga kostnader	11 649	19 818
	308 588	433 016
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	4 452 610	4 429 835
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	0	0
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	78 250	62 700
Övriga ersättningar	275	875
Sociala kostnader	22 540	19 071
	101 065	82 646
SUMMA PERSONALKOSTNADER	101 065	82 646
SKATTESKULDER		
Fastighetsskatt	61 310	61 310
Kommunalavgift	168 564	167 904
	229 874	229 214
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	539 814	530 000
Maskiner och inventarier	39 475	47 088
Byggnadsinventarier	53 060	53 060
	632 349	630 148
NOT 3		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 675 240	1 580 743
Övriga räntekostnader	1 081	8 762
	1 676 321	1 589 505

NOT 4	2010	2009
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER, MARK OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Vid årets början	74 828 737	74 828 737
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>74 828 737</u>	<u>74 828 737</u>
Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-2 991 936	-2 461 936
Årets avskrivning enligt plan	-539 814	-530 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-3 531 750</u>	<u>-2 991 936</u>
Pågående bergvärmeinstallation		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar under året	11 251 404	0
	<u>11 251 404</u>	<u>0</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden maskiner, inventarier		
Vid årets början	500 737	500 737
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>500 737</u>	<u>500 737</u>
Akkumulerade avskrivningar maskiner/inventarier enligt plan		
Vid årets början	-262 607	-162 459
Årets avskrivning enligt plan	-92 535	-100 148
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-355 142</u>	<u>-262 607</u>
Mark		
Valaskjalf 10	46 376 000	46 376 000
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	129 069 986	118 450 931
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde bostäder	67 600 000	54 800 000
Taxeringsvärde lokaler	4 803 000	4 270 000
Taxeringsvärde mark bostäder	34 284 000	25 563 000
Taxeringsvärde mark lokaler	2 370 000	1 861 000
	<u>109 057 000</u>	<u>86 494 000</u>
Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder inkl mark	101 884 000	80 363 000
Lokaler inkl mark	7 173 000	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	83 809 538	383 300	- 4 104 879	- 285 715	79 802 244
Vinstdisposition			- 285 715	285 715	-
Reservering till rep.fond		342 000	- 342 000		-
Rep.fond årets nyttjande			-		-
Förändr. insatser	524 419				524 419
Förändr. upplåtelseavgifter	520 581				520 581
Årets resultat				- 456 015	- 456 015
	<u>84 854 538</u>	<u>725 300</u>	<u>- 4 732 594</u>	<u>- 456 015</u>	<u>80 391 229</u>

Summa eget kapital

80 391 229

NOT 6

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2010	2009
Fastighetsförsäkring	20 878	19 243
Förvaltningsarvode	-	39 373
Kabel-TV	34 337	33 938
Fastighetsskötsel	-	-
Övrigt	23 673	41 504
Summa	78 888	134 058

**UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2010	2009
Förutbetalda avgifter	504 019	428 219
Sociala kostnader	-	1 442
Fastighetsel	388 234	4 966
Uppvärmning	-	-
Fastighetförvaltning	-	-
Städning	-	14 960
Sopor	23 679	21 663
Revision	25 000	25 000
Vinterunderhåll/fastighetsunderhåll	-	-
Övrigt	18 376	5 583
Summa	959 308	501 833

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare		Räntesats c:a	Belopp 2010	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
SBAB	189 66 468	1,99%	495 843	497 864	2011-08-05
SBAB	189 66 506	1,99%	495 843	497 864	2011-08-05
SBAB	189 66 657	5,40%	742 746	745 827	2011-06-22
SBAB	18101963	4,62%	10 000 000	10 000 000	2012-02-15
SBAB	18102048	1,69%	10 000 000	10 000 000	2011-04-27
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
SBAB	21126403	2,77%	750 000	0	2011-03-02
SBAB	21157090	1,69%	2 700 000	0	2011-06-23
SBAB	21157201	1,69%	1 718 750	0	2011-06-23
SBAB	21157155	1,69%	2 700 000	0	2011-06-23

Summa skulder till kreditinstitut	49 603 182	41 741 555
Låneskuld med förfallodag inom 5 år	38 635	35 515
Låneskuld med förfallodag efter 5 år	49 564 547	40 000 000
Avgår kortfristig del av låneskuld	-7 727	-7 103
	49 595 455	41 734 452

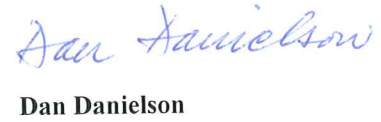
DJURSHOLM 2011-05 - 12



Andreas Säfstrand



Gunilla Grape



Dan Danielson



Gustav Flygt

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2011 - 05 - 16



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 2010. 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 16 maj 2011

Jan Ekeman
Auktoriserad revisor