

Org Nr: 769604-3970

Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012, vilket är föreningens nionde 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
Gustav Flygt	ledamot
Ulrika Jauer	ledamot

Suppleanter

Kerstin Blomberg

Revisor

Jan Ekeman, revisor	Revidea AB
Ulf Larsson, revisorssuppleant	Revidea AB

Valberedning

Maria Pettersson Estebanez	sammankallande (avgick under räkenskapsåret)
Christina Lundqvist	(avgick under räkenskapsåret)
Ann Eriksson	(adjungerades av vald valberedning)
Eva-Lisa Kullberg	(adjungerades av vald valberedning)

Arvoden till styrelsen och revisor

Arvoden har under verksamhetsåret utgått enligt följande:

Styrelsen	184 220 kr
Sociala kostnader	38 058 kr
Revisionsarvode	25 000 kr

Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret

Vid årsstämman den 24 maj 2012 omvaldes Gustav Flygt, Gunilla Grape och Mikael Eriksson. Leo Kluge (suppleant under räkenskapsåret 2011) och Ulrika Jauer nyvaldes till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma, som suppleant nyvaldes Kerstin Blomberg för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet utsåg styrelsen Leo Kluge till styrelsens ordförande samt Gunilla Grape till styrelsens sekreterare.

Antalet genomförda styrelsesammanträden har varit 11. Därutöver har styrelsen haft ett antal arbets- och projektsammanträden.

Fastighetsbeståndet

Brf. Grim Park äger fastigheten Danderyd Valaskjalf * 10.

Asu

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

	2012	2011	2010	2009	2008
Bostadsrätter	117	116	115	114	112
Hyreslägenheter	15	16	17	18	20
Summa	132	132	132	132	132

Antal upplåtelser under året är 1 stycken och antal överlåtelser är 10 stycken.

Verksamhetsfrågor – större händelser under verksamhetsåret 2012

Styrelsen har haft flera projekt igång, där budgetarbetet samt underhållsplanen varit tongivande. Styrelsen har kommit fram till att en avgiftshöjning var nödvändig för att få en budget i balans. Där den ackumulerade förlusten samt framtida investeringsbehov varit avgörande för att sätta nivån på höjningen.

En upphandling av bredband samt kabel-TV har genomförts vilket har kraftigt sänkt kostnaden för Kabel-TV. Avtal om bredband med en hastighet av 100/100 Mbits har tecknats med Bredbandsbolaget och avser samtliga lägenheter. Bredbandet kommer att ingå i månadsavgiften från 1 juli 2013.

OVK projekt:

Exempel på åtgärd, de mekaniska fläktarna i samtliga vindsvåningar har gått igenom samt bytts ut i de flesta fall.

Teknikgruppen

Teknikgruppen har under verksamhetsåret fokuserat på sammanställning av energiprojektet samt fortsatt att arbeta med underhållsplanen.

Trädgårdsgruppen

Trädgårdsgruppen har arrangerat 2 trädgårdsdagar för alla boende i föreningen.

Balkonggruppen

Balkonggruppens arbete är avslutat på eget initiativ då det inte finns någon medlem som driver detta projekt vidare.

Vid utredningen visade det sig att kostnaden skulle hamna mellan 100-200 tkr.

Denna kostnad fick intresset att minska bland berörda medlemmar

Brf Grimvägens aktivitetsgrupper 2012

Teknikgrupp: Aktiv

Gustav Flygt och Leo Kluge

Trädgårdsgrupp: Aktiv

Gunilla Grape och Ann Eriksson

Balkonggrupp: inaktiv

Ekonomi

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Brf årsavgift/kvm BOA	638	632	634	637	631
Hyresrätter årshyra/kvm BOA	1 005	1 103	1 076	1 003	957
Lån/kvm BOA (Br & Hr)	5 953	5 995	5 994	5 896	5 046
Elkostnad/kvm BOA	148	147	81	21	28
Värmekostnad/kvm BRA	-	-	132	186	191
Vattenkostnad/kvm BRA	39	39	38	37	33

BOA = bostadsarea

Br= bostadsrätt

BRA = bruksarea

Hr= hyresrätt

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde:

	2012	2011
Bostäder och lokaler	72 403 000	72 403 000
Mark	36 654 000	36 654 000
Summa	109 057 000	109 057 000

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet.

Den kommunal avgiften uppgick 2012 till 1 365 kr/lgh och år.

Beskattning av lokaler (garage) är oförändrad.

Inkomstskatten beräknas på 26,3% av ränteintäkter från finansiella tillgångar.

Avgifter och hyror

En avgiftshöjning kommer att genomföras 1 juli 2013 med 10%.

Anledningen till den relativt stora höjningen är för att täcka löpande kostnader, investeringsbehov samt att minska den ackumulerade förlusten.

En hyreshöjning gjordes enligt förhandlingsöverenskommelse med Fastighetsägarna Stockholm

Behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten utgörande

balanserad förlust	-7 619 898
årets förlust	-492 888
	-8 112 786

behandlas enligt följande

Uttag ur yttre underhållsfond	-350 243
Överföring till yttre underhållsfond	342 000
Balanserat resultat	-8 104 543
	-8 112 786

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

lga

Brf Grim Park

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	6 803 219	6 708 169
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 983 380	-5 106 130
Planerat underhåll		-350 243	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-262 330	-243 594
Avskrivningar	Not 3	-1 058 497	-1 097 972
Summa fastighetskostnader		-5 654 450	-6 447 696
Rörelseresultat		1 148 768	260 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	8 158	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 649 814	-2 007 778
Summa finansiella poster		-1 641 656	-2 007 762
Årets resultat		-492 888	-1 747 289

Asa

Brf Grim Park**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

81 210 455

82 215 892

Mark och markanläggningar

Not 7

46 376 000

46 376 000

Inventarier

Not 8

0

53 060

127 586 455

128 644 952

Summa anläggningstillgångar

127 586 455

128 644 952

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

99 932

56 170

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 947 503

356 651

Övriga fordringar

Not 9

62 893

27 634

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

61 677

106 560

6 172 005

547 015

Kassa och bank

Not 11

0

1 553 213

Summa omsättningstillgångar

6 172 005

2 100 227

Summa tillgångar**133 758 460****130 745 179**

Age

Brf Grim Park**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

80 284 756

79 241 269

Upplåtelseavgifter

9 119 782

7 113 269

Underhållsfond

1 409 300

1 067 300

90 813 838

87 421 838

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust

-7 619 898

-5 530 609

Årets resultat

-492 888

-1 747 289

-8 112 785

-7 277 898

Summa eget kapital

82 701 053

80 143 940

Skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

49 599 395

49 599 395

Leverantörsskulder

214 365

287 515

Skatteskulder

12 546

15 691

Övriga skulder

Not 14

51 789

11 369

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 179 312

687 269

Summa skulder

51 057 407

50 601 239

Summa eget kapital och skulder**133 758 460****130 745 179****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

60 000 000

60 000 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

Agh

Brf Grim Park**Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. En omgruppering har skett sedan föregående år på grund av förvaltarbyte.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en progressiv plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 2%-5%.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en årlig avsättning motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2012-01-01	2011-01-01
2012-12-31	2011-12-31
184 220	153 480
38 058	28 370
<u>222 278</u>	<u>181 850</u>

Revisorer

Föreningsvald

0 25 000

Totalt

222 278 206 850

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

AsC

Brf Grim Park

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 646 904	4 592 268
	Hyror	2 118 388	2 092 887
	Övriga intäkter	37 927	23 014
	Bruttoomsättning	6 803 219	6 708 169
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	222 278	206 850
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	466 830	538 297
	Reparationer	846 276	1 768 748
	El*	1 231 873	402 820
	Uppvärmning*	0	810 077
	Vatten	323 671	407 621
	Sophämtning	211 227	233 320
	Fastighetsförsäkring	58 010	52 486
	Kabel-TV	0	137 348
	Övriga avgifter	137 929	0
	Förvaltningsarvoden	212 727	369 640
	Övriga driftskostnader	272 560	178 923
		3 983 380	5 106 130
	<i>* Omgruppering på grund av förvaltarbyte</i>		
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	539 814	539 814
	Om- och tillbyggnad	465 623	465 623
	Inventarier	53 060	92 535
		1 058 497	1 097 972
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	8 155	0
	Ränteintäkter skattekonto	3	16
		8 158	16
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 646 413	2 007 758
	Övriga räntekostnader	3 401	20
		1 649 814	2 007 778

Brf Grim Park

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	86 753 079	86 753 079
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 753 079	86 753 079
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 537 187	-3 531 750
Årets avskrivningar	-1 005 437	-1 005 437
Utgående avskrivningar	-5 542 624	-4 537 187
Bokfört värde	81 210 455	82 215 892
Taxeringsvärde		
Byggnader	72 403 000	72 403 000
Mark	36 654 000	36 654 000
	109 057 000	109 057 000
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 376 000	46 376 000
Bokfört värde	46 376 000	46 376 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	500 737	500 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 737	500 737
Ingående avskrivningar	-447 677	-355 142
Årets avskrivningar	-53 060	-92 535
Utgående avskrivningar	-500 737	-447 677
Bokfört värde	0	53 060
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	0	15 691
Skattekonto	0	329
Övrigt	62 893	11 614
	62 893	27 634
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Fastighetsförsäkringar	24 334	22 577
Kabel-TV	0	34 337
Förvaltningsarvode	37 343	41 136
Övrigt	0	8 510
	61 677	106 560
Not 11 Kassa och bank		
Kassa och bank	0	1 553 213
	0	1 553 213



Brf Grim Park

Noter	2012-12-31	2011-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 241 269	7 113 269	1 067 300	-5 530 609	-1 747 289
Resultatdisp enl. stämmobeslut			342 000	-2 089 289	1 747 289
Försäljning lägenheter	1 043 487	2 006 513	0	0	0
Årets resultat					-492 888
Belopp vid årets slut	80 284 756	9 119 782	1 409 300	-7 619 898	-492 888

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	18101963	3,55%	Rörligt	10 000 000	0
SBAB	18102056	2,95%	Rörligt	10 000 000	0
SBAB	18102064	2,95%	Rörligt	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	33748124	2,85%	2013-09-28	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	33748167	2,85%	2013-09-28	9 599 395	0
				49 599 395	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

49 599 395

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

49 599 395

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	17 790	3 823
Skattekonto	32 999	0
Övrigt	1 000	7 546
	51 789	11 369

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	8 865	3 103
Förutbetalda hyror och avgifter	458 748	365 701
El	266 071	124 746
Sophämtning	27 620	22 815
Revision	25 000	25 000
Snörenhållning	41 101	0
Fastighetsskötsel byggnad	25 206	8 375
Städ	30 690	15 345
Löpande underhåll	69 011	103 095
Planerat underhåll	142 312	0
Vattenskador	35 937	0
Juristarvode	24 494	0
Arbetsgivaravgifter	10 620	2 339
Övriga upplupna kostnader	13 637	16 750
	1 179 312	687 269

bga

Brf Grim Park

Noter

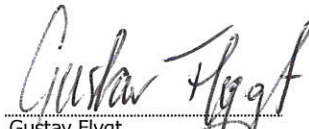
2012-12-31

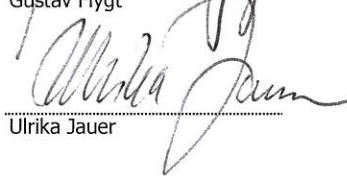
2011-12-31

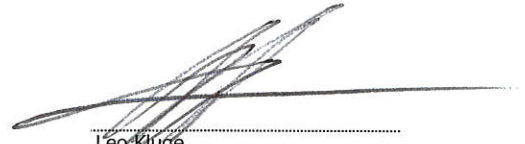
Stockholm, den 3 maj 2013


Gunilla Grape

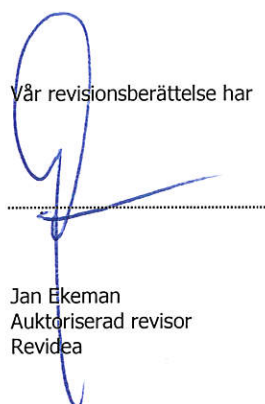

Mikael Eriksson


Gustav Flygt


Ulrika Jauer


Leo Kluge

Vår revisionsberättelse har 16 - 5 - 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


Jan Ekeman
Auktoriserad revisor
Revidea

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grim Park

Org.nr 769604-3970

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

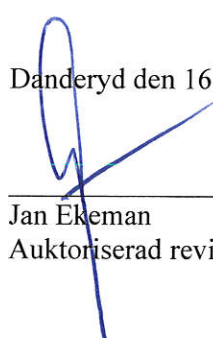
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Danderyd den 16 maj 2013



Jan Ekeman
Auktoriserad revisor