

Org Nr: 769604-3970

# Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013, vilket är föreningens tionde 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

Saknas

### Arvoden till styrelsen och revisor

Arvoden har under verksamhetsåret utgått enligt följande:

Styrelsen	198 000 kr
Övriga ersättningar	0 kr
Sociala kostnader	42 486 kr
Revisionsarvode	29 000 kr

### Förändringar i styrelsen under verksamhetsåret

Vid årsstämman den 23 maj 2013 omvaldes Gustav Flygt, Gunilla Grape, Mikael Eriksson, Leo Kluge och Ulrika Jauer till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Som suppleant omvaldes 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 13. 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 under året och är per den 31/12 följande:

	2013	2012	2011	2010	2009
Bostadsrätter	118	117	116	115	114
Hyreslägenheter	14	15	16	17	18
<b>Summa</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>132</b>

Antal upplåtelse under året är 1 stycken och antal överlåtelse är 12 stycken.

## Verksamhetsfrågor – större händelser under verksamhetsåret 2013

2013 har varit ett planeringsår där styrelsen har fokuserat på ekonomin och att säkerställa ett positivt resultat för 2013. Den planerade avgiftshöjningen genomfördes vid halvårsskiftet. Tack vare avgiftshöjningen samt flera andra kostnadsbesparande åtgärder gjorde föreningen det förväntade resultatet under 2013.

Föreningens ekonomi är nu i ett sådant skede att styrelsen har möjligheten att planera för värdeskapande projekt. Ett av dessa spännande projekt är belysningen inom Grim Park. Där kommer vi under 2014 att göra en inventering samt analys av behovet. Efter det kommer vi åtgärda och förfinna området med hjälp av en bättre och mera attraktiv belysning.

Bredband installerades i alla lägenheter, leverantören är Bredbandsbolaget. Från augusti 2013 har alla lägenheter tillgång till 100/100Mbit, detta ingår i avgiften. För den som vill går det att öka hastigheten till 1Gbit mot en extra kostnad. Det går också att ordna med digital TV från Bredbandsbolaget de erbjuder många olika lösningar som medlemarna kan teckna individuellt mot en avgift.

### Brf Grimvägens aktivitetsgrupper 2013

#### 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

Det finns i dagsläget ingen balkonggrupp. Dock så finns det ett bygglov för balkonger på den översta våningen.

#### Teknikgrupp: Aktiv

Gustav Flygt och Leo Kluge

#### Trädgårdsgrupp: Aktiv

Gunilla Grape och Ann Eriksson

#### Balkonggrupp: inaktiv

#### Ekonomi

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Brf årsavgift/kvm BOA	671	638	632	634	637
Hyresrätter årshyra/kvm BOA	1 011	1 005	1 103	1 076	1 003
Lån/kvm BOA ( Br & Hr )	5 953	5 953	5 995	5 994	5 896
Elkostnad/kvm BOA	140	148	147	81	21
Värmekostnad/kvm BRA	-	-	-	132	186
Vattenkostnad/kvm BRA	33	39	39	38	37

*BOA = bostadsarea*

*Br= bostadsrätt*

*BRA = bruksarea*

*Hr= hyresrätt*

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde (tkr):

	2013	2012
Bostäder och lokaler	75 065	72 403
Mark	44 861	36 654
<b>Summa</b>	<b>119 926</b>	<b>109 057</b>

Fastighetsskatt för lokaler utgår med 1% av taxeringsvärdet.

Den kommunal avgiften uppgick 2013 till 1 210 kr/lgh och år.

Beskattning av lokaler ( garage ) är oförändrad.

Inkomstskatt på 22 % (26,3 %) av ränteintäkter från finansiella tillgångar.

#### **Avgifter och hyror**

En avgiftshöjning genomfördes 1 juli 2013 med 10%.

Det finns inga planer på ytterligare höjningar.

En hyreshöjning gjordes enligt förhandlingsöverenskommelse med Fastighetsägarna Stockholm

#### **Behandling av förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten utgörande

balanserad förlust	-8 104 542
årets resultat	451 310
	<u>-7 653 232</u>

behandlas enligt följande

Överföring till yttre underhållsfond	-342 000
I ny räkning överföres	<u>-7 995 232</u>

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

**Brf Grim Park**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>7 093 270</b>	<b>6 803 219</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-3 940 622	-3 983 380
Planerat underhåll		-21 649	-350 243
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-220 980	-262 330
Avskrivningar	Not 3	<u>-1 005 437</u>	<u>-1 058 497</u>
Summa fastighetskostnader		-5 188 688	-5 654 450
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 904 582</b>	<b>1 148 768</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	15 048	8 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 468 320</u>	<u>-1 649 814</u>
Summa finansiella poster		-1 453 272	-1 641 656
<b>Årets resultat</b>		<b>451 310</b>	<b>-492 888</b>

**Brf Grim Park**

<b>Balansräkning</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	Not 6	80 205 018	81 210 455
Mark och markanläggningar	Not 7	46 376 000	46 376 000
Inventarier	Not 8	0	0
		<u>126 581 018</u>	<u>127 586 455</u>
Summa anläggningstillgångar		126 581 018	127 586 455
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		84 172	99 932
Avräkningskonto HSB Stockholm		9 543 958	5 947 503
Övriga fordringar	Not 9	52 081	62 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	162 536	61 677
		<u>9 842 746</u>	<u>6 172 005</u>
Summa omsättningstillgångar		9 842 746	6 172 005
<b>Summa tillgångar</b>		<b>136 423 764</b>	<b>133 758 460</b>

**Brf Grim Park****Balansräkning** **2013-12-31**    **2012-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		81 010 738	80 284 756
Upplåtelseavgifter		10 643 800	9 119 782
Underhållsfond		1 401 057	1 409 300
		93 055 595	90 813 838
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 104 542	-7 619 898
Årets resultat		451 310	-492 888
		-7 653 232	-8 112 785
<b>Summa eget kapital</b>		85 402 363	82 701 053
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	49 599 395	49 599 395
Leverantörsskulder		431 612	214 365
Skatteskulder		0	12 546
Övriga skulder	Not 13	0	51 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	990 394	1 179 312
<b>Summa skulder</b>		51 021 401	51 057 407
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>136 423 764</b>	<b>133 758 460</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		60 000 000	60 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**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.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

**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%.

**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 22 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden styrelse	198 000	184 220
Sociala kostnader	42 486	38 058
	<u>240 486</u>	<u>222 278</u>
<b>Totalt</b>	<u>240 486</u>	<u>222 278</u>
<i>Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.</i>		



## Brf Grim Park

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	4 940 136	4 646 904
	Hyror	2 046 746	2 118 388
	Övriga intäkter	106 388	37 927
	Bruttoomsättning	<u>7 093 270</u>	<u>6 803 219</u>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personalkostnader	240 486	222 278
	Fastighetsskötsel och lokalvård	417 914	466 830
	Reparationer	938 972	846 276
	El	1 170 401	1 231 873
	Vatten	275 581	323 671
	Sophämtning	205 911	211 227
	Fastighetsförsäkring	61 957	58 010
	Kabel-TV	88 283	0
	Övriga avgifter	23 746	137 929
	Förvaltningsarvoden	165 917	212 727
	Övriga driftskostnader	351 454	272 560
		<u>3 940 622</u>	<u>3 983 380</u>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	539 814	539 814
	Om- och tillbyggnad	465 623	465 623
	Inventarier	0	53 060
		<u>1 005 437</u>	<u>1 058 497</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	14 979	8 155
	Ränteintäkter skattekonto	69	3
		<u>15 048</u>	<u>8 158</u>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 467 559	1 649 413
	Övriga räntekostnader	761	401
		<u>1 468 320</u>	<u>1 649 814</u>

## Brf Grim Park

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	86 753 079	86 753 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 753 079	86 753 079
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 542 624	-4 537 187
Årets avskrivningar	-1 005 437	-1 005 437
Utgående avskrivningar	-6 548 061	-5 542 624
<b>Bokfört värde</b>	<b>80 205 018</b>	<b>81 210 455</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	75 065 000	72 403 000
Mark	44 861 000	36 654 000
	119 926 000	109 057 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 376 000	46 376 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>46 376 000</b>	<b>46 376 000</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500 737	500 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 737	500 737
Ingående avskrivningar	-500 737	-447 677
Årets avskrivningar	0	-53 060
Utgående avskrivningar	-500 737	-500 737
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	24 639	0
Skattekonto	138	0
Övriga fordringar	27 304	62 893
	<b>52 081</b>	<b>62 893</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Fastighetsförsäkring	26 873	24 334
Förvaltningsarvode	37 968	37 343
Bredband	64 845	0
Kabel-TV	14 175	0
Snörenhållning, avtal	18 675	0
	<b>162 536</b>	<b>61 677</b>

## Brf Grim Park

Noter 2013-12-31 2012-12-31

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 284 756	9 119 782	1 409 300	-7 619 898	-492 888
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-8 243	-484 645	492 888
Försäljning lägenheter	725 982	1 524 018	0	0	0
Årets resultat					451 310
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>81 010 738</b>	<b>10 643 800</b>	<b>1 401 057</b>	<b>-8 104 542</b>	<b>451 310</b>

**Not 12 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	2,55%	Rörligt	10 000 000	0
SBAB	18102064	2,55%	Rörligt	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	33748124	2,31%	Rörligt	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	33748167	2,31%	Rörligt	9 599 395	0
				<b>49 599 395</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 49 599 395

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 49 599 395

**Not 13 Övriga skulder**

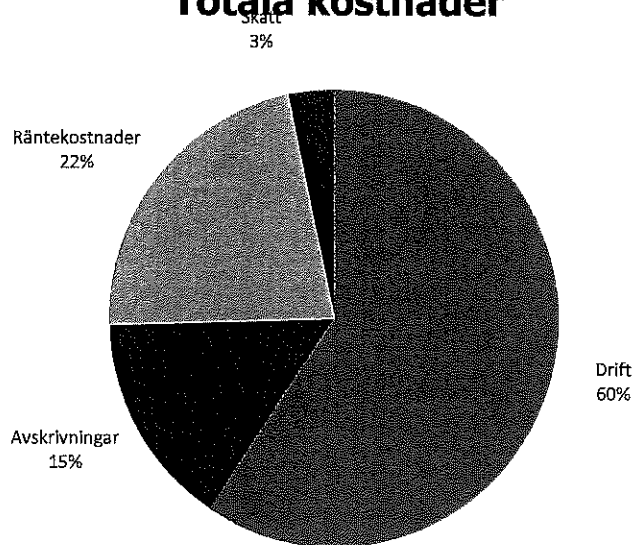
Källskatt	0	17 790
Skattekonto	0	32 999
Övrigt	0	1 000
	<b>0</b>	<b>51 789</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

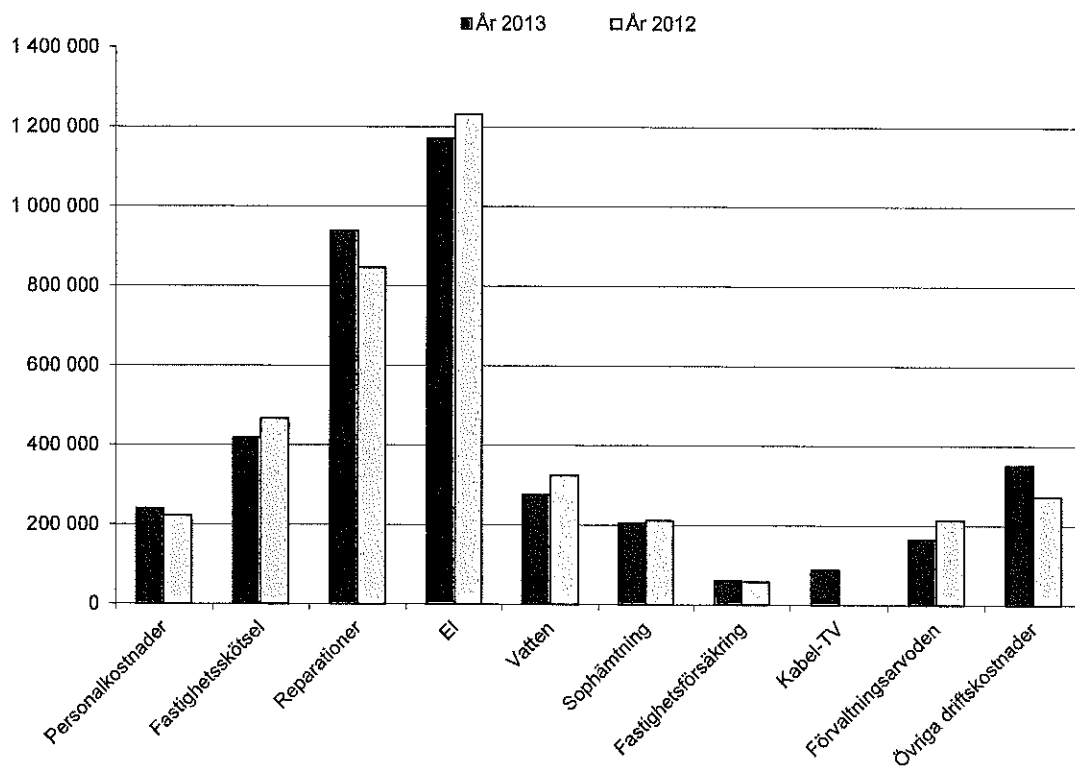
Upplupna räntekostnader	7 945	8 865
Förutbetalda hyror och avgifter	549 396	458 748
El	124 064	266 071
Sophämtning	19 881	27 620
Revision	27 000	25 000
Snörenhållning	18 675	41 101
Fastighetsskötsel	17 206	25 206
Städ	15 963	30 690
Underhåll och reparationer	55 824	69 011
Planerat underhåll	0	142 312
Vattenskador	152 204	35 937
Juristarvode	0	24 494
Arbetsgivaravgifter	0	10 620
Övriga upplupna kostnader	2 236	13 637
	<b>990 394</b>	<b>1 179 312</b>

**Brf Grim Park**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**

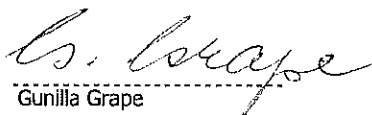


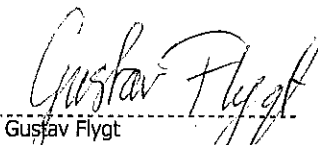
**Brf Grim Park**

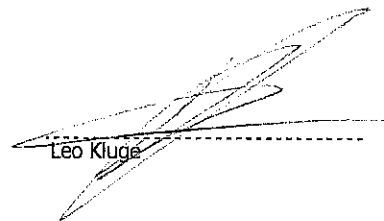
**Noter**

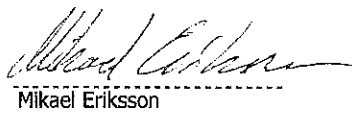
**2013-12-31 2012-12-31**

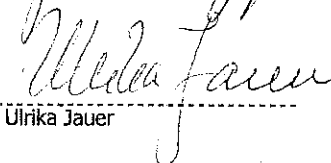
Stockholm, den 14 maj 2014

  
-----  
Gunilla Grape

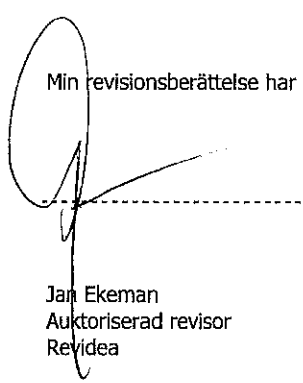
  
-----  
Gustav Flygt

  
-----  
Leo Kluge

  
-----  
Mikael Eriksson

  
-----  
Ulrika Jauer

Min revisionsberättelse har 14 - 5 - 2014 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 2013.

#### *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 2013-12-31 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 2013.

### *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 revisionsd 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 14 maj 2013

Jan Ekeman  
Auktoriserad revisor