

Styrelsen för Brf Grim Park

Org. nr: 769604-3970

Får härmed avge verksamhetsberättelse samt
årsredovisning för föreningen under verksamhetens räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

2

NYG R
en @

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF GRIM PARK

Styrelsen för BRF Grim Park får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län Danderyds kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Valaskjalf 10 i Danderyds kommun. Grimvägen 1,3,4,5,6,8,10 och 12 182 68 Djursholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	119	7 431
Hyresrätter	13	901
Lokaler	5	575
Parkering och garageplatser	110	--

Föreningens fastighet är byggd 1958. Värdeår är 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Januari 2017 var en avgiftsfri månad.

Genomfört och planerat underhåll

Under året har styrelsen arbetat med renovering av garageportar, pollare och ny belysning för entréer. En inledande diskussion om utbyggnad av hyresgästen DTC's area på gymmet har påbörjats under 2016.

5

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "RE" and "2".

Genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016-2017	Fastigheter	Renovering av hiss Grimvägen 12
2016	Fastigheter	Installation ny belysning entréer
2016	Garage	Renovering garageportar
2015	Mark	Installation laddstationer
2015	Fastigheter	Renovering hissar
2011	Fastigheter	Bergvärme

Brf Grimvägens aktivitetsgrupper 2016**Trädgårdsgruppen**

Trädgårdsgruppen har arrangerat 2 trädgårdsdagar för alla boende i föreningen.

Balkonggruppen

Under början av 2017 har sju (7) st balkonger byggts på Grimvägen. Balkongerna bekostades helt av dom boende som valt att bygga. En hyreshöjning kopplas till underhållet av balkongerna till dom aktuella lägenheterna.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26. Vid stämman deltog 44 medlemmar varav 15 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Magnus Lindström Ordförande September (ledamot Maj-Augusti)
 Mattias Johansson Ledamot
 Gunilla Grape Ledamot
 Christian Alvé Ordförande Maj-Augusti (Avgått på egen begäran)
 Svante Strindberg Suppleant
 Marianne Wilöf Suppleant Maj-Augusti (Avgått på egen begäran)

Lekmannarevisor Per Enarsson.

Samtliga i styrelsen är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Lindström, och Gunilla Grape (fram till slutet av Augusti var Christian Alvé verksam istället för Magnus Lindström). Teckning sker av minst två i förening.

Revisor

RSM Stockholm AB med huvudansvarig revisor Anneli Richardsson.

Handwritten signatures and initials:
 M. Lindström
 G. Grape
 C. Alvé
 S. Strindberg
 M. Wilöf
 P. Enarsson
 A. Richardsson

Valberedning

Valberedningen består av Milles Lindgren och Anna Wibom.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har under 2016-2017 upprättats av Sveriges Fastighetskonsult AB. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 151 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 16 överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 324	7 285	7 307	7 093	6 803
Resultat efter finansiella poster	569	122	-77	451	-493
Årsavgift*, kr/kvm	707	701	707	671	638
Drift**, kr/kvm	428	450	428	490	425
Belåning, kr/kvm	4 335	4 872	5 303	5 953	5 953
Soliditet, %	71%	68%	65%	63%	62%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

a

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PE" and "Wibom".

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Balkongfon d	Yttre uh fond	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 802 718	13 231 820	0	2 085 057	-8 414 725	121 872
Reservering till fond 2015				360 000	-360 000	
lanspråktagande av fond 2015				-250 000	250 000	
Balanserad i ny räkning					121 872	-121 872
Balkongfond			1 938 438			
Årets resultat					-8 402	568 838
Belopp vid årets slut	81 802 718	13 231 820	1 938 438	2 195 057	853	568 838

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-8 402 853
Årets resultat	568 838
	<u>-7 834 015</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	411 450
lanspråktagande av underhållsfond	-607 588
Balanserat resultat	<u>-7 637 877</u>
	-7 834 015

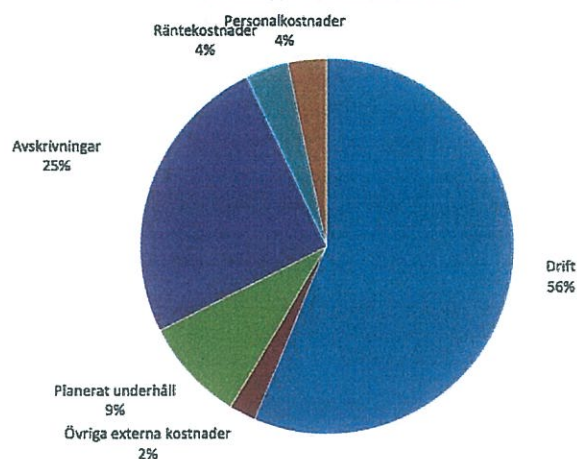
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

4

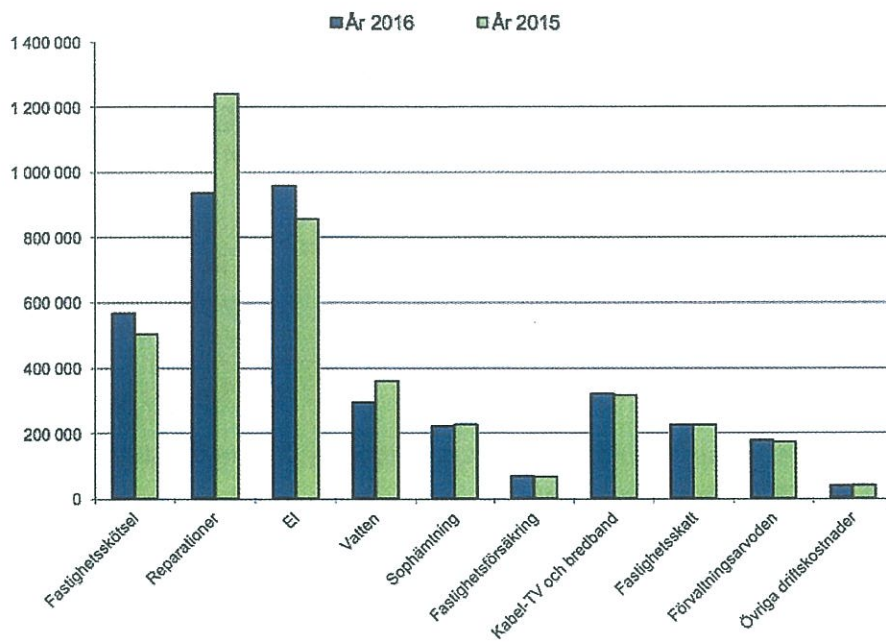
MDJ
FE
a (4) 5

Brf Grim Park

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ex

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the text "Pe 6".

Brf Grim Park

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 324 368	7 285 028
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 811 382	-4 011 554
Övriga externa kostnader	Not 3	-155 708	-666 096
Planerat underhåll		-607 588	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-229 837	-232 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 700 329	-1 667 111
Summa rörelsekostnader		-6 504 844	-6 577 361
Rörelseresultat		819 525	707 666
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 360	3 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-255 047	-589 340
Summa finansiella poster		-250 687	-585 794
Årets resultat		568 838	121 872

R

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature, a circular stamp, and the letters 'PE'.

Brf Grim Park**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

123 212 920

124 248 883

Inventarier och maskiner

Not 8

0

0

123 212 920

124 248 883

Summa anläggningstillgångar

123 212 920

124 248 883

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

6 765

9 204

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 118 289

6 333 480

Övriga fordringar

Not 9

904

866

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

189 728

167 723

3 315 686

6 511 273

Kassa och bank

Not 11

1 904 250

0

Summa omsättningstillgångar

5 219 936

6 511 273

Summa tillgångar**128 432 856****130 760 156**

←

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'H' and 'S' and the letters 'RE'.

Brf Grim Park

Balansräkning	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	81 802 718	81 802 718
Upplåtelseavgifter	13 231 820	13 231 820
Fond för balkonger	1 938 438	0
Yttre underhållsfond	2 195 057	2 085 057
	<u>99 168 033</u>	<u>97 119 595</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 402 853	-8 414 725
Årets resultat	568 838	121 872
	<u>-7 834 015</u>	<u>-8 292 853</u>
Summa eget kapital	<u>91 334 018</u>	<u>88 826 742</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 36 023 335	35 959 005
	<u>36 023 335</u>	<u>35 959 005</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 100 000	4 638 233
Leverantörsskulder	273 376	258 637
Skatteskulder	11 300	12 651
Övriga skulder	Not 14 12 058	17 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 678 769	1 047 548
	<u>1 075 503</u>	<u>5 974 409</u>
Summa skulder	37 098 838	41 933 414
Summa eget kapital och skulder	<u>128 432 856</u>	<u>130 760 156</u>

a

Brf Grim Park

Kassaflödesanalys	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	568 838	121 872
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 700 329	1 667 111
Inbetalningar fond för balkonger	1 938 438	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 207 605	1 788 983
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 604	9 806
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-360 673	-139 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 827 328	1 658 954
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-664 366	-613 215
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-664 366	-613 215
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-4 473 903	-3 589 614
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 473 903	-209 614
Årets kassaflöde	-1 310 941	836 125
Likvida medel vid årets början	6 333 480	5 497 355
Likvida medel vid årets slut	5 022 539	6 333 480

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

6

Handwritten signature and initials: RE, 10

Brf Grim Park

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,92 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "PE" and "16".

Brf Grim Park

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Ärsavgifter	5 254 404	5 212 094
Hyror	1 993 560	2 066 626
Bredband	3 840	3 200
Övriga intäkter	81 397	50 707
Bruttoomsättning	7 333 201	7 332 627
Avgifts- och hyresbortfall	-8 833	-44 224
Hyresförluster	0	-3 375
	7 324 368	7 285 028
Not 2 Drifts och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	568 086	504 839
Reparationer	935 768	1 240 074
El	957 780	855 970
Vatten	293 895	360 723
Sophämtning	221 575	226 688
Fastighetsförsäkring	69 467	67 057
Kabel-TV och bredband	320 980	316 072
Fastighetsskatt	224 876	225 336
Förvaltningsarvoden	178 932	173 790
Övriga driftskostnader	40 023	41 005
	3 811 382	4 011 554
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 370	58 819
Administrationskostnader	61 888	46 142
Extern revision	50 000	42 875
Konsultkostnader	10 500	513 310
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	155 708	666 096
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	185 000	192 000
Sociala avgifter	44 837	40 601
	229 837	232 601
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 634	2 886
Ränteintäkter skattekonto	38	5
Övriga ränteintäkter	2 688	655
	4 360	3 546
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	255 023	587 527
Övriga räntekostnader	24	1 813
	255 047	589 340

4



Brf Grim Park

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	87 711 694	87 098 479
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Årets investeringar	664 366	613 215
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 752 060	134 087 694
Ingående avskrivningar	-9 838 811	-8 171 700
Årets avskrivningar	-1 700 329	-1 667 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 539 140	-9 838 811
Utgående bokfört värde	123 212 920	124 248 883
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 800 000	70 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 923 000	4 265 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 600 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 827 000	1 861 000
Summa taxeringsvärde	137 150 000	119 926 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	500 737	500 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 737	500 737
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-500 737	-500 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 737	-500 737
Bokfört värde	0	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	904	866
	904	866
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	189 728	167 723
	189 728	167 723
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	1 904 250	0
	1 904 250	0

a

Brf Grim Park

Noter	2016-12-31	2015-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788749313	0,36%	2017-11-27	11 599 395	50 000
Nordea Hypotek	39788749364	0,36%	2017-11-27	14 523 940	50 000
Nordea Hypotek	39788750923	0,35%	2017-12-05	10 000 000	0
				36 123 335	100 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		36 023 335
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		35 623 335
---	--	------------

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	100 000	4 638 233
	100 000	4 638 233

Not 14 Övriga skulder

Källskatt	11 700	17 340
Övriga kortfristiga skulder	358	0
	12 058	17 340

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 318	1 434
Förutbetalda hyror och avgifter	256 735	532 459
Övriga upplupna kostnader	409 716	513 655
	678 769	1 047 548

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Not 17 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

a

 PE
 14
 ae

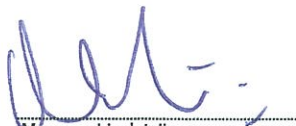
Brf Grim Park

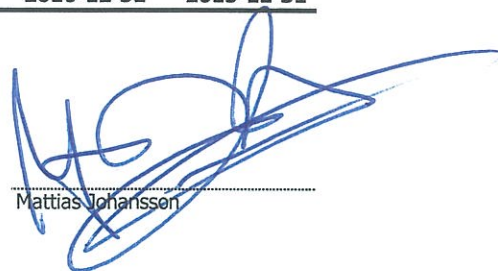
Noter

2016-12-31 2015-12-31

Stockholm, den 15/5 2017


Gunilla Grape


Magnus Lindström


Mattias Johansson

Vår revisionsberättelse har 15/5 2017 lämnats beträffande denna årsredovisning


Anneli Richardson

RSM Stockholm AB
Anneli Richardson
Auktoriserad revisor


Per Enarsson

Per Enarsson
Lekmannarevisor