



Org Nr: 769604-3970

Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Valaskjalf i Danderyds kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	121	7 567
Hysesrätter	10	675
Lokaler	16	589
Parkeringsgarageplatser	125	0

Föreningens fastighet är byggd år 1954-58 värdeår 1983.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandskyddskontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Från 2020-01-01 höjs årsavgiften med 5%.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Nytt torksåp i tvättstugan på Grimvägen 12.

2 extra parkeringsplatser till Djursholms träningscenter.

Fullservice av hängränorna på samtliga fastigheter.

Genomgång av trädbeståndet med fällning av ett träd inklusive bortforsling. Återställt fullgod funktion av bergvärmesystemet. Pågående översikt av rökluckorna.

Pågående eller framtida underhåll

Pågående förberedande arbete angående stambyte, dränering samt takrenovering med planerad byggstart 2020.

Renovering av de 3 återstående hissarna beräknas genomföras under 2020-2024.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fastighet	Tillbyggnad balkonger vid takvåningar (våningsplan 3)
2016	Fastighet	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförd
2015	Fastighet	Ny hiss installerad i hus med adress Grimvägen 8
2014	Fastighet	Ny hiss installerad i hus med adress Grimvägen 4
2013	Fastighet	Installation av bredband (100/100 mbit/s) till samtliga lägenheter
2012	Fastighet	Tätning av samtliga fönster och ytterdörrar
2012	Fastighet	Renovering av takvåningars frånluftsfläktar
2011	Fastighet	Byte uppvärmningssystem från Olja till bergvärme
2011	Fastighet	Ny hiss installerad i hus med adress Grimvägen 3
2011	Utemiljö	Föreningens tillfartsvägar omasfalterade
2010	Fastighet	Nya el- centraler installerade
2007	Fastighet	Relining stammar Grimvägen 1, 4, 5, 6, 8, 10 & 12
1997	Fastighet	Stambyte Grimvägen 3
1991	Fastighet	Takvåningar (våningsplan 3) Färdigställda

4

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Övriga väsentliga händelser

Fortsatt förberedande arbete inför de stora underhållsprojekten.
Gått vidare med ny entreprenör för nästa steg i ovanstående projekt.
Hanterat otillåtna andrahandsuthyrningar med ärenden i hyresnämnden (utfall till vår fördel).
Sanerat ohyra i två fastigheter efter felaktig förvarade textilföremål.
Omvandlat 1 hyresrätt till bostadsrätt.
Hanterat 14 stycken lägenhetsöverlåtelse.
Drivit igenom återställandekrav efter felaktig, otillåten renovering i bostadsrätt.
Hanterat vattenläcka pga gamla rör i en bostadsrätt
Hanterat översvämning i en källare.
Hanterat 3 stopp i stammarna i olika fastigheter.
Trädgårdsgruppen har genomfört 2 trädgårdsdagar.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Vid stämman deltog 32 medlemmar och 9 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-11. Vid stämman deltog 51 medlemmar och 14 fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-06-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Eva-Lisa Kullberg	Ledamot
Gunilla Grape	Ledamot
Kerstin Bertéus Blomberg	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot
Björn Raemklang	Ledamot
Catharina Holmström	Suppleant
Jacob Koert	Suppleant

Styrelsen har under 2019-06-13 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Raemklang	Ledamot
Eva-Lisa Kullberg	Ledamot
Gunilla Grape	Ledamot
Magnus Svensson	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot
Charles Flygelholm	Suppleant
Kerstin Bertéus Blomberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 22 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Annelie Richardson Föreningsvald ordinarie, RSM Stockholm AB

Valberedning

Valberedningen består av Therese Tryggvason och Oszkar Marko.

6



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

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

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 151 (150) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 15 (18) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	703	706	643	707	701
Totala Intäkter kr/kvm	822	831	779	829	825
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	304	292	338	326	203
Belåning, kr/kvm	4 068	4 068	4 072	4 335	4 597
Räntekänslighet	7%	7%	7%	7%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	434	435	366	428	454
Energikostnader kr/kvm	174	166	137	142	138

6



Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 263	7 334	6 878	7 324	7 285
Resultat efter finansiella poster	828	852	1 191	569	122
Soliditet	72%	72%	71%	71%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)





Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		7 262 887
Rörelsekostnader	-	6 263 242
Finansiella poster	-	171 263
Årets resultat		828 383

Planerat underhåll	+	128 262
Avskrivningar	+	1 724 598
Årets sparande		2 681 243

Årets sparande per kvm total vta 304

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 660 697	15 408 841	2 179 888	-6 628 065	852 219
Reservering till fond 2018			411 450	-411 450	
Ianspråktagande av fond 2018			0	0	
Balanserad i ny räkning				852 219	-852 219
Upplåtelse lägenheter	718 847	1 741 153			
Årets resultat					828 383
Belopp vid årets slut	83 379 544	17 149 994	2 591 338	-6 187 296	828 383

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 187 296
Årets resultat	828 383
	-5 358 914

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	266 244
Ianspråktagande av underhållsfond	-128 262
Balanserat resultat	-5 496 896
	-5 358 914

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

←

**Brf Grim Park**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 262 887	7 334 456
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 830 596	-3 839 224
Övriga externa kostnader	Not 3	-221 124	-391 643
Planerat underhåll		-128 262	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-358 662	-344 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 724 598	-1 724 598
Summa rörelsekostnader		<u>-6 263 242</u>	<u>-6 300 187</u>
Rörelseresultat		999 645	1 034 269
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	36 858	5 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-208 121</u>	<u>-187 215</u>
Summa finansiella poster		<u>-171 263</u>	<u>-182 050</u>
Årets resultat		828 383	852 219

↶

**Brf Grim Park****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

118 646 953

120 371 551

Pågående nyanläggningar

Not 8

630 401

300 488

119 277 354120 672 039

Summa anläggningstillgångar

119 277 354120 672 039**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

2 418

8 685

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 977 859

11 187 942

Övriga fordringar

Not 9

6 188

6 188

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

235 081

165 213

4 221 54611 368 028

Kortfristiga placeringar

Not 11

11 800 000

0

Kassa och bank

Not 12

22 794

16 889

Summa omsättningstillgångar

16 044 34111 384 916**Summa tillgångar****135 321 694****132 056 956**

4

**Brf Grim Park**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	83 379 544	82 660 697
Upplåtelseavgifter	17 149 994	15 408 841
Yttre underhållsfond	2 591 338	2 179 888
	<u>103 120 876</u>	<u>100 249 426</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 187 296	-6 628 065
Årets resultat	828 383	852 219
	<u>-5 358 914</u>	<u>-5 775 846</u>
Summa eget kapital	<u>97 761 962</u>	<u>94 473 580</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>35 285 335</u>	<u>35 923 335</u>
	35 285 335	35 923 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 638 000	0
Leverantörsskulder	446 697	447 739
Skatteskulder	30 155	17 108
Övriga skulder	Not 15 17 955	1 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 141 590</u>	<u>1 193 393</u>
	2 274 397	1 660 041
Summa skulder	<u>37 559 732</u>	<u>37 583 376</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>135 321 694</u>	<u>132 056 956</u>

R



Brf Grim Park

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	828 383	852 219
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 724 598	1 724 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 552 981</u>	<u>2 576 817</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 601	-15 137
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-23 644</u>	<u>116 888</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 465 736	2 678 568
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-329 913</u>	<u>-300 488</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-329 913	-300 488
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-100 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>2 460 000</u>	<u>3 035 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 460 000	2 935 000
Årets kassaflöde	4 595 823	5 313 080
Likvida medel vid årets början	11 204 831	5 891 751
Likvida medel vid årets slut	15 800 654	11 204 831

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

4



Brf Grim Park

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 15 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 1,94 % 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 styrelsen.

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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

4

**Brf Grim Park**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 323 310	5 295 621
Hyror	1 962 576	2 009 464
Bredband	3 840	3 840
Övriga intäkter	38 972	57 225
Bruttoomsättning	<u>7 328 698</u>	<u>7 366 150</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-51 768	-31 694
Hyresförluster	-14 043	0
	<u>7 262 887</u>	<u>7 334 456</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	503 220	586 439
Reparationer	608 937	654 739
El	1 202 532	1 174 235
Vatten	330 468	293 235
Sophämtning	250 276	229 653
Fastighetsförsäkring	75 707	74 386
Kabel-TV och bredband	328 497	316 970
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	252 564	233 984
Förvaltningsarvoden	240 635	225 079
Övriga driftkostnader	37 760	50 504
	<u>3 830 596</u>	<u>3 839 224</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	34 967	66 982
Administrationskostnader	34 464	19 141
Extern revision	77 501	41 250
Konsultkostnader	69 049	259 188
Medlemsavgifter	5 142	5 082
	<u>221 124</u>	<u>391 643</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	215 800	189 230
Övriga arvoden	74 500	89 500
Sociala avgifter	68 362	65 992
	<u>358 662</u>	<u>344 722</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 667	4 561
Ränteintäkter HSB bunden placering	33 606	0
Övriga ränteintäkter	585	604
	<u>36 858</u>	<u>5 165</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	206 530	186 225
Övriga räntekostnader	1 591	990
	<u>208 121</u>	<u>187 215</u>

←

**Brf Grim Park**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	88 983 934	88 983 934
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 359 934	135 359 934
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 988 382	-13 263 784
Årets avskrivningar	-1 724 598	-1 724 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 712 981	-14 988 382
Utgående bokfört värde	118 646 953	120 371 551
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 200 000	78 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	3 923 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 600 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 532 000	1 827 000
Summa taxeringsvärde	165 880 000	137 150 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	300 488	0
Årets investeringar	329 913	300 488
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	630 401	300 488
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 188	6 188
	6 188	6 188
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	227 463	165 213
Upplupna intäkter	7 618	0
	235 081	165 213

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

4

**Brf Grim Park**

Noter		2019-12-31	2018-12-31		
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm		11 800 000	0		
		11 800 000	0		
Not 12 Kassa och bank					
SEB		22 578	16 889		
Nordea		216	0		
		22 794	16 889		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788871488	0,60%	2020-01-15	10 000 000	150 000
Nordea Hypotek	39788938604	0,87%	2023-11-15	11 499 395	200 000
Nordea Hypotek	39788938612	0,83%	2022-11-16	14 423 940	288 000
				35 923 335	638 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					35 285 335
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 733 335
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				60 000 000	60 000 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				638 000	0
Not 15 Övriga skulder					
Källskatt				17 955	1 800
				17 955	1 800
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				32 535	34 065
Förutbetalda hyror och avgifter				668 226	557 767
Övriga upplupna kostnader				440 829	601 561
				1 141 590	1 193 393

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

<



Brf Grim Park

Noter

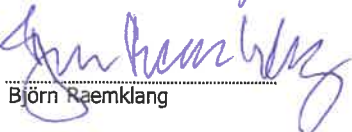
2019-12-31

2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Djursholm
Stockholm, den 2 april 2020


Björn Raemklang


Eva-Lisa Kullberg
Ordförande


Gunilla Grape


Magnus Svensson


Mikael Eriksson

Kerstin Bertens-
Blomberg

Vår revisionsberättelse har 16/4 -2020 lämnats beträffande denna årsredovisning



RSM Stockholm
Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grim Park, org.nr 769604–3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16 april 2020



Anneli Richardson
Auktoriserad revisor