



Org Nr: 769604-3970

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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	15	564
Parkeringar och garageplatser	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.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Stambyte

Stambytesprojektet fortsatte under 2021, med husen på Grimvägen 1,3,4,5 och 6 under första halvåret 2021, några delar återstod under hösten. Den sista lägenheten dröjde till december 2021 innan den fastställdes, detta bl.a. på grund av en fuktskada.

4

h
D
S



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Djursholms Träningscenter

I samband med stambytet på Grimvägen 5, renoverades även lokalen som förhyrs av Djursholms Träningscenter (DTC). I avtalet för DTC ingår inte sedvanligt underhåll, men de delar som stambytet berörde stod Föreningen för. Nu ville DTC även åtgärda flera övriga delar av lokalen och Föreningen skrev i samband med detta ett tilläggsavtal med DTC, som innebär att DTC lånat 1 mkr av Föreningen, som återbetalas på 10 år med en ränta på 5 %. Vidare har en höjning av lokalhyran skett, Fastighetskatten reglerats samt en indexreglering upprättats.

Nedsäkring av elen

När El-dragningen av ny trefas var genomförd upptäcktes att Eons priser för den fasta delen, var högre med trefas än med enfas. Varpå många av oss som enskilda abonnenter fick en högre månadskostnad (cirka 300 kr).

Styrelsen undersökte då möjligheten att sänka storleken på huvudsäkring i källaren från 20A till 16 A, vilket sänkte den fasta månadskostnaden med cirka 300 kr, för de allra flesta. Vi gjorde därefter en upphandling efter att tillfrågat 5-6 elfirmor och fått svar av 3 stycken.

Valet föll på Strindbergs EL, som lämnade det klart lägsta priset samt dessutom finns på plats i området. Eftersom ägaren Svante Strindberg, bor i området och även sitter med i styrelsen, så deltog han inte i beslutet och visste inte heller vad de andra elfirmorna hade lämnat för priser.

Detta förfarande kan såklart kritiseras, men vi valde ändå att gå på det klart lägsta anbudet. Vi har även på detta sätt kunna fånga upp alla de intresserade under en längre period än annars.

Dräneringen av husfasaderna

I början av sommaren strax före årsmötet handlade vi upp en entreprenör för den dränering som tidigare styrelsen planerat för och som var absolut nödvändig eftersom vi har haft stora problem med fuktgenomslag i källarvåningarna.

Valet föll efter en upphandlingsprocess och anbudsgivning på SMM, Solution Markteknik i Mälardalen AB. Projektet genomfördes av styrelsen tillsammans med projektledare på HSB, först Henrik Tottras och sedan Jan Gustafsson, då Henrik insjuknade under året.

Vi hoppas att trots alla störningar och den lervälling vi har få stå ut med, vi inom kort med hjälp av SMM ska kunna återställa våra grönytor med nya och gamla buskar och planteringar.

Vi har fortsatt renovera hissarna, detta år var det dags för Grimvägen 3 och 10. Vi har även ett nytt serviceföretag; S.T Eriks Hiss, som köpte upp det tidigare bolaget Hiss-Partner.

Radonmätning

Vi har under december – mars genomfört en radonmätning i alla marklägenheter samt andra utvalda lägenheter i varje trapphus. De utvalda lägenheterna har fått två "puckar" att placera på två olika ställen i lägenheten. Svarsfrekvensen har varit god med det saknas några svar. Undersökningen har genomförts tillsammans med företaget Radonova.

Brandskyddsbesiktning

Föreningen beställde och genomförde den 8 september en brandskyddsbesiktning med företaget, Brandsäkra i samtliga Grim parkstrapphus, utrymmen och lokaler. Styrelsen deltog vid besiktningen och har därefter erhållit ett protokoll och genomgång av förbättringar i brandskyddet.

Styrelsen beslöt därefter att förstärka brandskyddet med ytterligare brandvarnare, nödutgångsskyltning samt även förse trapphusen med brandsläckare.

←



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Genomgång och korrigerig av Skatteverkets lägenhetsnummer

Under en period på närmare två år har Föreningen tillsammans med Kommunen försökt komma till rätta med lägenhetsregistret, som ligger till grund för Skatteverkets lägenhetsnummer.

Dessvärre har det varit svårt att få kommunen att bistå oss att rätta till den felaktiga numrering som uppstod, då lägenheterna registrerades för 10-12 år sedan. Felet som gjordes då var att numreringen gjordes i vänstervarv med utgångspunkt från hissen. Det ska göras från trappan nerifrån och upp. Dvs. den första lägenheten från källaren till vänster har nr: 1001, sedan 1002, 1003 osv. På plan nästa våning blir det 1101, 1102, 1103 osv.

Detta medför att ungefär hälften av oss har ett felaktigt lägenhetsnummer enligt Lantmäteriets regler.

Sedan har vissa lägenheter genom byte etc. ändrat lägenhetens nummer genom Skatteverket, vilket ibland inneburit att några av oss blivit folkbokförda på grannens lägenhet.

Nu har vi äntligen en bra kontakt på kommunen som verkar förstå problemet. Detta innebär att vi inom de närmaste månaderna kommer att meddela er om ert lägenhetsnummer ska ändras och därefter skylta upp detta på lämpligt sätt.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

I samband med stambyte genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll av alla lägenheter. Då upptäcktes det brister i totalt 9 lägenheter. Innehavarna informerades om bristerna i november 2021 och skulle själva eller med hjälp av en entreprenör *avhjälpa* bristerna.

Det var felaktigt monterade köksfläktar, avsaknad av överluftsdon samt i något fall en trasig fläkt. En ombesiktning skedde i februari 2022, som dessvärre visade att 4 lägenheter inte var åtgärdade.

Om dessa inte åtgärdas, kan Föreningen tvingas kräva ersättning för eventuella extra kostnader.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Fastighet	Dränering av samtliga huskroppar
2022	Fastighet	Översyn och åtgärder av taken

6

Da
A
SS



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Fastighet	Stambyte, nya badrum av samtliga lägenheter 2020/2021
2021	Fastighet	Nya VVC-pumpar på Grimvägen 5, 6 och 8
2021	Fastighet	Radonmätning utförd vintern 2021/22
2021	Fastighet	Samtliga tvättstugor renoverade
2021	Fastighet	Hissen på Grimvägen 1 och 10 renoverad
2021	Fastighet	Renoverad mangel i tvättstugan på Grimvägen 4
2021	Fastighet	Föreningens alla hyreslägenheter renoverades 2020/2021
2021	Fastighet	Två laddboxar för el-bilar installerades
2020	Fastighet	Ny grotvättmaskin till tvättstugan belägen Grimvägen 3
2020	Fastighet	Etablering av 3 laddningsplatser för elbilar
2019	Fastighet	Nytt torkskåp i tvättstugan belägen Grimvägen 12
2018	Fastighet	Etablering av 4 laddningsplatser för elbilar
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

Övriga väsentliga händelser

Städdagen

Genomfördes lördag den 16 oktober med sedvanlig container för grovsopor och trädgårdsavfall, vi träffades i lokalen och utanför med grillkorv, fika och saft. Det var cirka 40 personer ute under dagen.

Gästlägenheten

Efter stämmobeslutet att renovera och sälja gästlägenheten har HSB åtagit sig att ta reda på vilka regler och förutsättningar som gäller, samt hjälpa styrelsen söka bygglov och ev. svarar för projektledningen av ombyggnaden. Dessvärre insjuknade vår projektledare under hösten och kom inte att ersättas för än vid årsskiftet.

Därefter har vi träffat HSB:s fastighetsutvecklare, som tog del av de ritningar styrelsen tidigare tagit fram och därefter presenterade ett förslag med tre olika alternativ;

- 1.Föreningen säljer lägenheten som den är för 15 tkr/kvm, 102 tkr i överskott
- 2.Delad vinst med HSB efter avdrag för projektledning etc. 447 tkr i överskott
- 3.Föreningen driver till viss del projektet själva med stöd av HSB. 476 tkr i överskott

Men eftersom styrelsen inför medlemmarna på stämman 2021, i en kalkyl redovisade ett överskott på 1,7 miljoner kronor vid en försäljning av gästlägenheten, beslöt styrelsen den 9 mars 2022 att stoppa ombyggnadsplanerna på gästlägenheten.

Gästlägenheten uppnår dessvärre inte längre lägsta godtagbara standard, eftersom det inte finns dusch- eller badmöjligheter i eller i nära anslutning till lägenheten. Den kan således inte längre fungera som gästlägenhet eller som bostad på något annat sätt.

~



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Nytt hyresförhandlingsombud

Vi har under många år representerats av Fastighetsägarna Stockholm i hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen. Men har nu bytt till HSB Stockholm, detta efter att vi inte fick stöd av Fastighetsägarna för vår syn på hyressättningen efter stambytet för våra egna hyreslägenheter.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23. Vid stämman deltog medlemmar endast via fullmakt beroende på den pågående pandemin, varav 45 registrerades vara röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-23 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Raemklang	Ledamot
Ellen Kampmann	Ledamot
Eva-Lisa Kullberg	Ledamot
Gunilla Grape	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot

Under perioden från stämman 2021-06-23 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Anna Shokhireva	Ledamot (Avgick och avflyttade 2021-12-31)
Björn Raemklang	Ledamot
Daniel Andersson	Ledamot
Gunilla Grape	Ledamot
Svante Strindberg	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Raemklang, Gunilla Grape och Anna Shokhireva. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Annelie Richardson Föreningsvald ordinarie, RSM Stockholm AB

Valberedning

Valberedningen består av Therese Tryggvason och Oszkar Marko.

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2022-05-23.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 146 (145) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 16 (14) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	153	295	304	292	338
Skuldsättning, kr/kvm	8 781	3 994	4 068	4 068	4 072
Räntekänslighet, %	14%	6%	7%	7%	7%
Energikostnad, kr/kvm	233	144	174	166	137
Driftskostnad, kr/kvm*	658	532	499	518	422
Årsavgifter, kr/kvm	742	742	703	700	637
Totala intäkter, kr/kvm*	860	860	826	831	779

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	7 560	7 574	7 263	7 334	6 878
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 791	810	828	852	1 191
Soliditet %	55%	71%	72%	72%	71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.



Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Grim Park

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		7 560 038
Rörelsekostnader	-	8 936 505
Finansiella poster	-	414 440
Årets resultat		-1 790 908

Planerat underhåll	+	1 081 493
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 052 758
Årets sparande		1 343 343

Årets sparande per kvm total yta 153

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 379 544	17 149 994	2 729 320	-5 496 896	809 526
Reservering till fond 2020			266 244	-266 244	
Ianspråktagande av fond 2020			-71 772	71 772	
Balanserad i ny räkning				809 526	-809 526
Årets resultat					-1 790 908
Belopp vid årets slut	83 379 544	17 149 994	2 923 792	-4 881 842	-1 790 908

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-4 881 842
Årets resultat	-1 790 908
Reservering till underhållsfond	266 244
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 081 493
Summa till stämmans förfogande	-7 487 999

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 487 999
-------------------------	-------------------

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

2

**Bostadsrättsföreningen Grim Park**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 560 038	7 573 911
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 735 373	-4 035 606
Övriga externa kostnader	Not 3	-602 871	-234 188
Planerat underhåll		-1 081 493	-71 772
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-464 010	-433 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 052 758	-1 724 598
Summa rörelsekostnader		-8 936 505	-6 499 661
Rörelseresultat		-1 376 467	1 074 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	20 890	24 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 330	-289 325
Summa finansiella poster		-414 440	-264 725
Årets resultat		-1 790 908	809 526

A

**Bostadsrättsföreningen Grim Park**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	164 093 556	116 922 354
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>1 088 201</u>	<u>18 497 496</u>
		165 181 757	135 419 850
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	<u>991 749</u>	<u>0</u>
		991 749	0
Summa anläggningstillgångar		<u>166 173 506</u>	<u>135 419 850</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		93 001	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 976 852	4 084 350
Övriga fordringar	Not 10	6 097	6 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>201 386</u>	<u>201 638</u>
		11 277 336	4 292 853
Kassa och bank	Not 12	30 554	30 654
Summa omsättningstillgångar		<u>11 307 890</u>	<u>4 323 506</u>
Summa tillgångar		<u>177 481 396</u>	<u>139 743 357</u>

a

**Bostadsrättsföreningen Grim Park**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	83 379 544	83 379 544
Upplåtelseavgifter	17 149 994	17 149 994
Yttre underhållsfond	2 923 792	2 729 320
	<u>103 453 330</u>	<u>103 258 858</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 881 842	-5 496 896
Årets resultat	-1 790 908	809 526
	<u>-6 672 750</u>	<u>-4 687 370</u>
Summa eget kapital	<u>96 780 581</u>	<u>98 571 488</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>48 229 395</u>	<u>24 947 335</u>
	48 229 395	24 947 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 29 087 940	10 338 000
Leverantörsskulder	2 148 356	4 765 740
Skatteskulder	22 479	44 161
Övriga skulder	Not 15 25 553	24 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 187 092</u>	<u>1 052 231</u>
	32 471 420	16 224 534
Summa skulder	80 700 815	41 171 869
Summa eget kapital och skulder	<u>177 481 396</u>	<u>139 743 357</u>

a

**Bostadsrättsföreningen Grim Park**

Kassaflödesanalys	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 790 908	809 526
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 052 758	1 724 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>261 851</u>	<u>2 534 124</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 982	35 184
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 503 053</u>	<u>4 250 137</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-2 333 184</u>	<u>6 819 445</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-31 814 665	-17 867 095
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-991 749</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-32 806 414</u>	<u>-17 867 095</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	42 032 000	-638 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>42 032 000</u>	<u>-638 000</u>
Årets kassaflöde	6 892 402	-11 685 650
Likvida medel vid årets början	4 115 004	15 800 654
Likvida medel vid årets slut	11 007 405	4 115 004

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

2



Bostadsrättsföreningen 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.

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 1,48% av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 /fastighetskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

^

Handwritten signature and initials, possibly "TA" and "ST".

**Bostadsrättsföreningen Grim Park**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 616 444	5 616 444
Individuell mätning el	5 750	0
Hyror	2 034 698	1 985 141
Bredband	3 840	3 840
Övriga intäkter	82 996	86 059
Bruttoomsättning	<u>7 743 728</u>	<u>7 691 484</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-183 630	-117 573
Hyresförluster	-60	0
	<u>7 560 038</u>	<u>7 573 911</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	669 469	566 203
Reparationer	611 953	915 275
El	1 722 459	946 270
Vatten	334 265	329 631
Sophämtning	254 279	276 955
Fastighetsförsäkring	80 529	77 406
Kabel-TV och bredband	319 961	309 790
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	263 388	259 428
Förvaltningsarvoden	442 224	313 300
Övriga driftkostnader	36 847	41 348
	<u>4 735 373</u>	<u>4 035 606</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 779	50 013
Administrationskostnader	502 683	142 233
Extern revision	54 375	31 750
Medlemsavgifter	5 034	10 192
	<u>602 871</u>	<u>234 188</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	302 264	276 475
Övriga arvoden	75 000	74 500
Sociala avgifter	86 746	82 522
	<u>464 010</u>	<u>433 497</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	5 803	4 841
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	19 030
Övriga ränteintäkter	15 087	729
	<u>20 890</u>	<u>24 600</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	432 476	286 928
Övriga räntekostnader	2 854	2 397
	<u>435 330</u>	<u>289 325</u>

a

**Bostadsrättsföreningen Grim Park**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	88 983 934	88 983 934
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Årets investeringar	49 223 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 583 894	135 359 934
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-18 437 579	-16 712 981
Årets avskrivningar	-2 052 758	-1 724 598
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 490 337	-18 437 579
Utgående bokfört värde	164 093 556	116 922 354
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 200 000	84 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	4 548 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 600 000	74 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 532 000	2 532 000
Summa taxeringsvärde	165 880 000	165 880 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	18 497 496	630 401
Årets investeringar	31 814 665	17 867 095
Omklassificering till byggnad	-49 223 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 088 201	18 497 496
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Årets investeringar	991 749	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	991 749	0
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	6 097	6 165
Övriga fordringar	0	700
	6 097	6 865
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	201 386	201 638
	201 386	201 638
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SEB	30 338	30 438
Nordea	216	216
	30 554	30 654

/

**Bostadsrättsföreningen Grim Park****Noter** **2021-12-31** **2020-12-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758214527	0,41%	2022-05-18	14 320 000	360 000
Nordea	39758214535	0,65%	2024-05-22	14 320 000	360 000
Nordea	39788938604	0,87%	2023-11-15	11 099 395	200 000
Nordea	39788938612	0,83%	2022-11-16	13 847 940	288 000
Nordea	39798257642	0,53%	2023-01-18	23 730 000	360 000
				77 317 335	1 568 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 69 477 335**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **48 229 395**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 000 000 60 000 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 29 087 940 10 338 000
29 087 940 **10 338 000**Varav amortering 1 568 000 488 000**Not 15 Övriga skulder**Källskatt 25 553 24 255
Övriga kortfristiga skulder 0 147
25 553 **24 402****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 62 603 33 893
Förutbetalda hyror och avgifter 543 279 603 095
Övriga upplupna kostnader 581 210 415 243
1 187 092 **1 052 231**

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

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

2



Org Nr: 769604-3970

Bostadsrättsföreningen Grim Park

Noter

2021-12-31 2020-12-31

Stockholm, den 21 maj 2022

Björn Raemklang

Daniel Andersson

Gunilla Grape

Svante Strindberg

Min revisionsberättelse har 2022-05-25 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 misstag.

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.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Grm Park för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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:

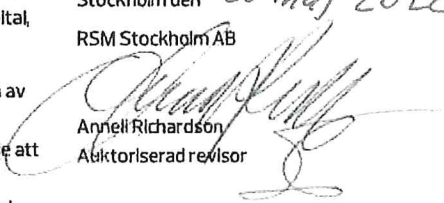
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 maj 2022
RSM Stockholm AB


Annell Richardson
Auktoriserad revisor

