



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Grim Park



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grim Park med säte i Stockholm org.nr. 769604-3970 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valaskjalf 10	1999-06-02	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	garageplatser	393
102	p-platser	0
4	lokaler (hyresrätt)	545
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 691
9	lägenheter (hyresrätt)	613
Totalt 261 objekt		9 242

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 13 st 1 rok, 82 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Raemklang	Ordförande		
Milles Lindgren	Ledamot	2023-06-12	
Gunilla Grape	Ledamot		
Svante Strindberg	Ledamot		
Daniel Andersson	Ledamot		
Anna Bergendahl	Suppleant		2023-09-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Grape och Milles Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 14 stycken protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Grape, Björn Raemklang och Daniel Andersson.

Revisorer har varit: Anneli Richardson, revisor hos RSM Stockholm AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anastasiia Klonova och Emma Jasperien Heeman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 38 röstberättigade medlemmar samt 10 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

De kraftigt ökade marknadsräntorna fick stor påverkan på föreningens ekonomi.

Räntan på de gemensamma fastighetslånen ökade på ett år från cirka 0.7 % till 3.7 %. För att möta ökade ränte- och driftkostnader samt för att spara för framtida underhåll, beslöts att höja avgifterna från 1 januari 2023 med 4 procent, från 1 juli 2023 med 25 procent samt från 1 januari 2024 med 8 procent.

Föreningen har sedan 2022 en underhållsplan som revideras årligen och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Planens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-09.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Tvåårsbesiktning av stambytet (2020-2021) genomfördes i september 2023. Innan besiktningen skickades en enkät till medlemmarna i syfte att efterhöra vilka brister som fanns efter stambytet. Efter besiktningen utförde entreprenören (Våtrumsteknik) justerande åtgärder i ett tiotal lägenheter samt i allmänna utrymmen. I lägenheterna byttes bland annat ett stort antal spolknappar på WC-kassetten ut. För övrigt åtgärdades bristfälligt utförda kakel- och målningsarbeten samt vissa andra mindre arbeten.

- Brandskyddsarbetet slutfördes under året med att installera brandsläckare på vart annat våningsplan samt att skylta upp utrymningsvägarna i källarplanen.
- Extra medel för plantering vid entréerna avsattes med 1500 kr/ hus.
- Bergvärmesystemet sågs över och åtgärdades, det fanns vissa brister bland annat i värmepannan på Grimvägen 6.
- Taket lades om på annexet där Djursholms Träningscenter har lokaler.
- En uppföljande radonmätning skedde i sex lägenheter.
- Garageportar bättringsmålades utvändigt.

Föreningen har fortsatt byta armatur och ljuskällor i trapphus, hissar etcetera till LED-belysning och hoppas på detta sätt kunna få ned el-förbrukningen i de allmänna utrymmena. Städagen i höstas var en trevlig dag med god uppslutning och insatserna från de som deltog var imponerande. Vi grillade och fikade under många bra samtal. Det var inte så mycket löv att kratta men vi samlade upp massor av barr, skräp och annat på området.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Fastighet - Nytt fläktsystem till uthyrd Gym-lokal , Grimvägen 5
2022	Fastighet - Dränering av samtliga huskroppar
2022	Fastighet - Översyn och underhållsåtgärder av taken
2021	Fastighet - Stambyte, med nya badrum av samtliga hus och 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 grovtvättmaskin 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 vissa takvåningar (våningsplan 3)

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024	Fastighet - Omläggning av taket till uthyrd Gym-lokal , Grimvägen 5
2024	Fastighet - Byte av varmvattenberedaren som servar Grimvägen 8
2024	Fastighet - Stampolning och filmning av golvbrunnar i garagen Grimvägen 10
2025	Fastighet - Spolning av köksstammarna i samtliga hus

- 2025 Fastighet - Översyn av samtliga fönster, byte av tätlistor
 2027 Fastighet - OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år
 2028 Fastighet - Spolning av samtliga stammar - vart 8:e år
 2030 Fastighet - Renovering av samtliga tak
 2027 Fastighet - Radonmätning vart 6:e år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	141	147	153	295	304
Skuldsättning, kr/kvm	8 224	8 571	8 781	3 994	4 068
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 764	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	14	14	6	7
Energikostnad, kr/kvm	285	296	233	144	174
Årsavgifter, kr/kvm	798	737	742	742	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	74	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 012	876	860	860	826
Nettoomsättning, tkr	8 804	7 734	7 560	7 574	7 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 022	-1 703	-1 791	810	828
Soliditet, %	57	56	55	71	72

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 179 kr/m².

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 098 391	0	0	84 098 391
Upplåtelseavgifter, kr	19 581 147	0	0	19 581 147
Underhållsfond, kr	2 108 543	0	-13 805	2 094 738
S:a bundet eget kapital, kr	105 788 081	0	-13 805	105 774 276
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 857 501	-1 702 686	13 805	-7 546 381
Årets resultat, kr	-1 702 686	1 702 686	-1 021 592	-1 021 592
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 560 187	0	-1 007 787	-8 567 973
S:a eget kapital, kr	98 227 894	0	-1 021 592	97 206 303

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 244 kr samt ianspråktagande skett med 280 049 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 560 186
Årets resultat, kr	-1 021 592
Reservation till underhållsfond, kr	-266 244
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	280 049
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 567 973

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-8 567 973
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 804 210	7 729 500
Övriga rörelseintäkter	Not 3	435 894	4 974
Summa Rörelseintäkter		9 240 104	7 734 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 952 994	-5 360 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-303 266	-323 063
Personalkostnader	Not 6	-412 173	-423 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 612 022	-2 729 207
Summa Rörelsekostnader		-8 280 455	-8 835 973
Rörelseresultat		959 649	-1 101 499
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	46 600	52 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 027 841	-653 916
Summa Finansiella poster		-1 981 241	-601 186
Resultat efter finansiella poster		-1 021 592	-1 702 686
Resultat före skatt		-1 021 592	-1 702 686
Årets resultat		-1 021 592	-1 702 686

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 166 630 486 169 242 508

*Summa Materiella anläggningstillgångar***166 630 486 169 242 508**

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga långfristiga fordringar

Not 10 788 301 890 025

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***788 301 890 025**

Summa Anläggningstillgångar

167 418 787 170 132 533

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

88 171 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 4 360 531 5 290 282

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 125 636 666 621

*Summa Kortfristiga fordringar***4 574 337 5 956 903**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 13 41 919 190 529

*Summa Kassa och bank***41 919 190 529**

Summa Omsättningstillgångar

4 616 256 6 147 432

Summa Tillgångar

172 035 043 176 279 966

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	103 679 538	103 679 538
Fond för yttre underhåll	2 094 738	2 108 543
Summa Bundet eget kapital	105 774 276	105 788 081

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 546 381	-5 857 501
Årets resultat	-1 021 592	-1 702 686
Summa Ansamlad förlust	-8 567 973	-7 560 186

Summa Eget kapital

97 206 303	98 227 895
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 168 801	13 690 000
Summa Långfristiga skulder		48 168 801	13 690 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 609 395	62 309 395
Leverantörsskulder		559 065	476 426
Skatteskulder		20 769	11 599
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	66 509	63 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 404 201	1 501 640
Summa Kortfristiga skulder		26 659 939	64 362 071

Summa Skulder

74 828 740	78 052 071
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

172 035 043	176 279 966
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	959 649	-1 101 499
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 612 022	2 729 207
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 612 022	2 729 207
Erhållen ränta	46 600	52 730
Erlagd ränta	-2 013 228	-551 200

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

	1 605 043	1 129 237
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	458 305	-374 603
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 745	-1 433 521
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	441 560	-1 808 124

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 046 604

-678 887

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-6 789 958
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	101 724	101 724
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	101 724	-6 688 234

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 150 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 221 199	-1 317 940
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 221 199	1 832 060

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-1 072 871	-5 535 061
Likvida medel vid årets början	5 472 345	11 007 405
Likvida medel vid årets slut	4 399 473	5 472 345

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 623 940	5 623 295
	Hyror bostäder	881 373	830 052
	Hyror lokaler	890 376	804 372
	Hyror garage och parkeringsplatser	419 264	417 746
	Hyror förbrukningsbaserad	23 000	22 500
	Hyror informationsöverföring	3 840	3 840
	Hyror övrigt	52 785	53 900
	Övriga primära intäkter	57 398	74 212
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 951 976	7 829 917
	Avgiftsbortfall	-122 191	-84 637
	Hyresbortfall	-25 575	-15 780
	<i>Summa</i>	-147 766	-100 417
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 804 210	7 729 500
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	435 894	4 974
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	435 894	4 974
		2023-01-01	2022-01-01
Not 4	Driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-416 008	-462 370
	Snö och halk-bekämpning	-143 365	-140 760
	Reparationer	-443 425	-613 280
	Planerat underhåll	-65 996	-280 049
	Försäkringsskador	-19 853	-4 400
	EI	-2 171 894	-2 278 163
	Vatten	-350 061	-371 990
	Sophämtning	-339 465	-239 463
	Fastighetsförsäkring	-86 576	-82 305
	Kabel-TV och bredband	-327 149	-321 397
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 349	-273 179
	Förvaltningsavtalskostnader	-306 854	-292 764
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 952 994	-5 360 121

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 780	-1 390
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 375	-49 040
	Administrationskostnader	-171 527	-123 331
	Extern revision	-69 344	-57 375
	Konsultkostnader	-500	0
	Medlemsavgifter	0	-5 162
	Föreningsverksamhet	-1 218	0
	Övriga förvaltningskostnader	-20 522	-86 765
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-303 266	-323 063
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-363 000	-372 910
	Sociala avgifter	-49 173	-50 673
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-412 173	-423 583
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 518	2 001
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	44 082	50 729
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	46 600	52 730
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 027 153	-652 018
	Övriga räntekostnader	-688	-1 898
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 027 841	-653 916

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 629 768	138 207 894
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 456 284	0
	Årets investeringar	0	7 878 159
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	192 462 053	192 462 053
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-23 219 544	-20 490 337
	Årets avskrivningar	-2 612 022	-2 729 207
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 831 566	-23 219 544
	Utgående redovisat värde	166 630 486	169 242 508
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 800 000	97 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 017 000	5 017 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 600 000	100 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 402 000	2 402 000
	Summa	205 819 000	205 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	79 000 000	79 000 000
Not 10	Övriga långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	890 025	991 749
	Årets avgående fordringar	-101 724	-101 724
	Summa Andra långfristiga fordringar	788 301	890 025
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 357 555	5 281 815
	Övriga fordringar	2 976	8 467
	Summa Övriga fordringar	4 360 531	5 290 282
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 636	666 621
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 636	666 621

Not 13	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	1 525	160 432
	SEB	40 394	30 098
	<i>Summa Kassa och bank</i>	41 919	190 529

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>
				<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	3,63%	2025-01-22	23 010 000
	Nordea	0,65%	2024-05-22	13 600 000
	SBAB	4,73%	2024-11-15	10 649 395
	SBAB	4,34%	2025-11-17	25 518 801
				72 778 196
				920 000

Långfristig del	48 168 801
Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 249 395
Kortfristig del	24 609 395
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	920 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 680 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31		
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>
				<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea	3,63%	2025-01-22	23 010 000
	Nordea	0,65%	2024-05-22	13 600 000
	SBAB	4,73%	2024-11-15	10 649 395
	SBAB	4,34%	2025-11-17	25 518 801
				72 778 196
				920 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	360 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 249 395
Kortfristig del	24 609 395

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	22 500	24 300
	Övriga kortfristiga skulder	44 009	38 711
	<i>Summa Övriga skulder</i>	66 509	63 011

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	873 198	636 207
	Upplupna räntekostnader	179 932	165 319
	Övriga upplupna kostnader	351 071	700 114
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 404 201	1 501 640

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I arbetet med att sälja gästlägenheten har vi nu bygglov från Danderyds kommun. Då försäljningen sker "på ritning" dvs. med tillstånd, bygglov och ritning för tillbyggnad av ett badrum inkl. tvättmöjlighet, är det köparen som svarar för att ombyggnaden sker, vilket skrivs in som ett villkor i köpeavtalet. Innan försäljning kan ske ska det fastställas ett andelstal för den nya lägenheten.

Föreningens bundna fastighetslån har alla nu satts om med väsentligt högre ränta än tidigare. Vi välkomnar därför ev. sänkningar av statliga reporäntan, förhoppningsvis redan under 2024.

Ansökan om ersättning för hämtning av förpackningar

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära.

Insamlingen ska vara gratis för hushållen. Kommunerna ska ersättas för sina kostnader av producenterna.

Styrelsen har med anledning av detta ansökt om stöd från Danderyds kommun för insamling av förpackningar enligt ovan. Vi uppskatta stödet till cirka 45 000 kr /år.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grim Park

Org.nr 769604-3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grim Park för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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*. 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 eventuella 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 Brf Grim Park för räkenskapsåret 2023 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.

Danderyd den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Grim Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN RAEMKLANG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:11:05



SVANTE STRINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 19:20:29



MILLES LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:00:23



GUNILLA GRAPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 12:08:51



DANIEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:28:18



ANNELI RICHARDSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 13:46:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Grim Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI RICHARDSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:39:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.