

HANDLINGAR TILL ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA
I BRF GRIM PARK 2023,
org.nr 769604-3970



Handlingar till årsstämma för Bostadsrättsföreningen Grim Park, med org.nr. 769604-3970, som sker **måndag den 12 juni 2023** kl.18.30 i föreningens lokal på baksidan av Grimvägen 3.

Bifogat finner du årsredovisning jämte revisionsberättelse som ska vara utdelade till samtliga medlemmar i föreningens hus, senast en vecka före föreningsstämman.

Du som kommer till årsstämman blir avprickad från medlemslistan i lokalen. OBS! Lokalen rymmer **max en** från varje medlemshushåll.

Kan Du inte närvara har Du möjlighet att avge Din röst genom någon annan i form av den fullmakt som bifogades tidigare i kallelsen.

Välkommen!

Bostadsrättsföreningen Grim Park

Styrelsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2022-01-01 – 2022-12-31

Verksamheten

Allmänt

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 10 i Danderyds kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Kvm
Bostadsrätter	7 629
Hysesrätter	675
Lokaler	564
Parkeringar och Garageplatser	0

Föreningens fastighet är byggt år 1954 - 1958 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.

Föreningens bundna fastighetslån

löper ut efterhand och lån som tidigare haft en bunden ränta i tre år på cirka 0,7 %, sätts nu om till bundna räntor i 1-2 år på mellan 3,7 – 4,3 %. Det innebär att räntekostnaden ökar för varje sådant lån cirka 5 ggr, dvs kostanden stiger med 500 %.

Därför är en kraftig höjning av årsavgifterna oundviklig. Styrelsen tog på sitt ordinarie möte den 23 maj 2023, beslut om att höja årsavgiften för samtliga medlemmar med + 25 % fr.o.m. 1 juli 2023.

4

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Dränering av husgrunder, byte av utvändiga spillvattenledningar fortsatte under året och avslutades med återplantering av de buskar som kunde räddas och nysådd av gräsmattorna, som grävts upp under dräneringen.

Radonmätning genomfördes vintern 2021/22 samt vintern 2022/23, vid mätningen 2021/22 fann vi att flera lägenheter hade värden som översteg gränsvärdet. Vi befarar att det kan bero på de arbetet med dräneringen och möjligtvis även pga. stambytet. Vid nästa mätning 2022/23 sänktes dessa värden rejält, utom i några enstaka lägenheter, som ska mätas igen nästa vinter.

OVK - Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes i tre hus som inte kontrollerades 2021, eftersom stambytet då pågick i dessa hus på Grimvägen 1,3,5.

Servicearbeten för taken Vi beställde besiktning av takens kondition, som det visade sig att det inte finns en överhängande risk för läckage, utan tvärtom ser bättre ut än förväntat. Föreningen ska ändå rensa taken och täta diverse genomföringar, samt "skrota" gamla TV-antennor och liknande. Sedan är planen att om 6 - 7 år renovera eller byta taktäckningen, samt ev. även installera solceller

Ytskiktsrenovering av trapphus Vår bedömning är att våra trapphus är i behov av en ommålning, men att det på flera håll ser bra ut, varför styrelsen valt att skjuta detta underhåll på framtiden. Det är också en kostnadsfråga och med dagens ekonomiska situation behöver vi ifrågasätta varje större utgift.

4

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2024	stammar	Spolning av köksstammarna -vart 4'e år
2025	fönster	Översyn av samtliga fönster, byte av tätlistor
2027	ventilation	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6'e år
2027	lägenheter	Radonmätning vart 6'e år
2028	stammar	Spolning av köksstammarna -vart 4'e år
2030	tak	Renovering av samtliga tak
2032	stammar	Spolning av köksstammarna -vart 4'e år
2033	ventilation	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6'e år
2033	lägenheter	Radonmätning vart 6'e år
2030-	entréer	Byte av entrépartier, installation av nytt låssystem
2035	fasader	Renovering av balkonger
2035	trapphus	Översyn av trapphus
2030-	trapphus	Renovering av hissar
2036	stammar	Spolning av köksstammarna -vart 4'e år
2039	ventilation	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6'e år
2039	lägenheter	Radonmätning vart 6'e år
2040	stammar	Spolning av köksstammarna -vart 4'e år
2040	fönster	Översyn av samtliga fönster, byte av tätlistor
2044	stammar	Spolning av köksstammarna -vart 4'e år
2045	ventilation	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6'e år

↶

Tidigare genomfört underhåll

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

Under 2022 såldes en av föreningens hyreslägenheter. Det blev ingen toppnotering prismässigt sett (3 150 000 kr), men det var som en skänk från ovan, eftersom det hjälpte föreningen att betala de ökade räntekostnaderna, samt de under vintern skenande el-kostnaderna.

Föreningen har tecknat nytt serviceavtal med ett nytt företag för bergvärmepumparna. Vi fick på detta sätt behålla vår servicetekniker sedan många år. Det gynnar oss i det löpande arbetet, eftersom denna person har ett bra och långvarigt samarbete med City Förvaltning,

Vi höll inne en del av betalningen till entreprenören som utförde dräneringen avseende planteringen av de nya gräsytorna, eftersom vi inte var nöjda med resultatet. Efter ytterligare insatser av entreprenören godkändes senare hela entreprenaden, men vi drog trots det till slut ändå av 20 000 kr för gräsytorna, vilket accepterades av entreprenören.

Vi upptäckte svag ventilation i en lägenheten. Det visade det sig att de springventiler som finns vid fönster och balkongdörr, var täckta av plåt på utsidan av fönster och dörrkarm. Dessutom fanns inga väggventiler, som på andra lägenheter. Det är oklart varför denna och ytterligare några lägenheter inte fick väggventiler, när det borrades upp ventiler i övriga lägenheter. Styrelsen tog in offerter från tre företag och valde ett, som borrade hål och installerade nya ventiler i totalt 7 lägenheter.

VIKTIGT: Eftersom de flesta av oss bor i lägenheter med självdrag (utom takvåningarna) måste vi se till att alla befintliga ventiler är öppna och släpper in frisk luft, det är också viktigt att den utåtgående luften via kanalerna i kök, bad och klädkammare, inte stängs inne med dörrar eller förbyggnader. Badrumsdörren bör stå öppen, så ofta det är möjligt för att möjliggöra ett ökat luftflöde. Ett högt luftflöde motverkar dåligt luft, tillväxt av mögelsporer samt ventilerar bort ev. radongas.

Arbetet med att sälja gästlägenheten pågår, vi har nu en arkitekt involverad, eftersom försäljningen sker "på ritning" dvs. med tillstånd, bygglov och ritning för tillbyggnad av ett badrum inkl. tvättmöjlighet. Det krävs att vi tillgodoser tillgänglighetskraven, som innebär att alla basala funktioner ska finnas i lägenhet eller vara nåbara via rullstol. Men eftersom det inte finns tvättstuga i huset, ritar arkitekten nu ett större badrum med plats för tvättmaskin. Sedan är det kommande köpare som svarar för att ombyggnaden sker, vilket skrivs in som ett villkor i köpeavtalet.

Systematisk brandskyddsarbete, vi har nu brandsläckare på vartannat våningsplan. Under året fortsätter brandskyddsarbetet med att skylta upp nödutgångar med mera

Föreningens bundna fastighetslån löper ut efterhand och lån som tidigare haft en bunden ränta på cirka 0,7 procent, sätts nu om till bundna räntor i 1-2 år på mellan 3,7 – 4,3 procent. Det innebär att varje gång ett lån sätts om, ökar räntekostnaden cirka 5 ggr, dvs kostnaden stiger med 500 procent.

Elprisstöd 2 för organisationer och företag Styrelsen har ansökt om stöd från det av regeringen beslutade elpris-stöd 2, som är 0,5 kr per kWh för den el-förbrukning bostadsrättsföreningen haft under perioden 1 oktober 2021-30 september 2022. Vi uppskatta stödet till cirka 350 000 kr.

Föreningen har bytt armatur och ljuskällor i trapphus, hissar etcetera till LED-belysning och hoppas på detta sätt kunna få ned el-förbrukningen i de allmänna utrymmena, vi har även i samma syfte, kortat ned tidsintervallen för hur länge trapphusljuset lyser.

4

Planket vid parkeringsplatserna vid Grimvägen 12, som vetter mot grannföreningen har rivits till vissa delar, eftersom det var på väg att ramla ihop. Vi har kontaktat bostadsrättsföreningen Valaskjalf och sagt att om de vill att planket ersätts, så får de stå för den kostnaden. Anledning till att planket finns, är att billyktorna lyser in i vissa av grannföreningens lägenheter.

Städdagen senast var en dag med strålande solsken och god uppslutning, insatserna från de som deltog var imponerande. Vi grillade och fikade under många bra samtal. Vi fick en fråga från några på Grimvägen 5, om föreningen kunde finansiera ett inköp av växter till planteringarna runt huset.

Styrelsen tog ett snabbt beslut att godkänna följande; Styrelsen avsätter 1500 kr/år inkl. moms per huskropp, att köpa buskar, blommor, jord med mera Redovisas mot inlämnande av kvitto tillsammans med en ifylld utläggsblankett. Det är såklart viktigt att ni är flera i huset som är överens om vad som ska köpas och vad det ska planteras, samt att respektive hus ansvarar för skötseln av planteringen. Kontakta någon i styrelsen om ert hus är intresserade att sköta planteringen runt ert hus.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 35 var röstberättigade, 9 medlemmar representerades genom fullmakt

Styrelse

Styrelsen har under 2022-01-01 - 2022-06-16 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Raemklang	Ledamot / ordförande
Gunilla Grape	Ledamot
Daniel Andersson	Ledamot
Svante Strindberg	Ledamot

Styrelsen har under 2022-06-16 - 2022-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Raemklang	Ledamot / ordförande
Gunilla Grape	Ledamot
Daniel Andersson	Ledamot
Svante Strindberg	Ledamot
Milles Lindgren	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är hela styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret fram till 23 maj 2023 hållit 16 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit	
Björn Raemklang	Ledamot / ordförande
Gunilla Grape	Ledamot
Daniel Andersson	Ledamot

Teckning sker två i förening.



Revisorer

RSM Stockholm AB med Anneli Richardsson som huvudansvarig Auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedningen består av
Anastasiia Klonova och Emma Jasperien Heeman.

Underhållsplan

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

Medlemmar

Föreningen hade 148 (146) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2022 (2021).
Under året har 18 (16) överlåtelser skett. Samt 1 (0) upplåtelse.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker. Vi har hela vår bokföring och fakturahantering upphandlad hos HSB, vilket säkerställer att vi får ett professionellt stöd för den hanteringen.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt. Vi värdesätter ett fortsatt idogt arbete med källsorteringen i våra miljöstugor. Vi upptäckte under arbetet med dräneringen en gammal oljecistern under mark vid trappbassängen på gaveln till Grimvägen 12.

Vi bestämde att den skulle grävas upp saneras och skickas till deponi, vilket var ett klokt beslut, eftersom den visade sig innehålla 10 400 liter dieselolja. Om den legat kvar och börjat läcka olja, hade det kunnat bli ett storskaligt miljöproblem, med risk för stora skadeståndskrav.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet. Vilket vi gör genom att fortsätta arbeta enligt den underhållsplan som är fastställd och som förvisso innebär investeringar som belastar ekonomin, men som gynnar oss i det långa perspektivet. Vi tar även hänsyn till de hyresrätter och de som bor där, i nuläget finns det 9 hyresrätter.

9

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	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	147	153	295	304	292
Skuldsättning, kr/kvm	8 571	8 781	3 994	4 068	4 068
Räntekänslighet, %	14%	14%	6%	7%	7%
Energikostnad, kr/kvm	296	233	144	174	166
Driftskostnad, kr/kvm*	654	658	532	499	518
Årsavgifter, kr/kvm	737	742	742	703	700
Totala intäkter, kr/kvm*	876	860	860	826	831

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 734	7 560	7 574	7 263	7 334
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 703	-1 791	810	828	852
Soliditet %	56%	55%	71%	72%	72%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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 och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter 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.

9

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.

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		7 734 474
Rörelsekostnader	-	8 835 973
Finansiella poster	-	601 186
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-1 702 686
Planerat underhåll	+	280 049
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 729 207
Årets sparande		1 306 570
Årets sparande per kvm total yta		147



Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 379 544	17 149 994	2 923 792	-4 881 842	-1 790 908
Reservering till fond 2021			266 244	-266 244	
Ianspråktagande av fond 2021			-1 081 493	1 081 493	
Balanserad i ny räkning				-1 790 908	1 790 908
Upplåtelse lägenheter	718 847	2 431 153			
Årets resultat					-1 702 686
Belopp vid årets slut	84 098 391	19 581 147	2 108 543	-5 857 501	-1 702 686

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-5 857 501
Årets resultat	-1 702 686
Reservering till underhållsfond	-266 244
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>280 049</u>
Summa till stämmans förfogande	-7 546 381

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 546 381
-------------------------	-------------------

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

4

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 734 474	7 560 038
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 138 635	-4 735 373
Övriga externa kostnader	Not 3	-264 500	-602 871
Planerat underhåll		-280 049	-1 081 493
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-423 583	-464 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 729 207	-2 052 758
Summa rörelsekostnader		-8 835 973	-8 936 505
Rörelseresultat		-1 101 499	-1 376 467
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	52 730	20 890
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-653 916	-435 330
Summa finansiella poster		-601 186	-414 440
Årets resultat		-1 702 686	-1 790 908

a

Balansräkning**2022-12-31** **2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 169 242 508 164 093 556

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 1 088 201

169 242 508 165 181 757*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

Not 9 890 025 991 749

890 025 991 749

Summa anläggningstillgångar

170 132 533 166 173 506**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 93 001

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 281 815 10 976 852

Övriga fordringar

Not 10 8 467 6 097

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 666 621 201 386

5 956 903 11 277 336

Kassa och bank

Not 12 190 529 30 554

Summa omsättningstillgångar

6 147 432 11 307 890**Summa tillgångar**

176 279 966 **177 481 396**

4

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	84 098 391	83 379 544
Upplåtelseavgifter	19 581 147	17 149 994
Yttre underhållsfond	2 108 543	2 923 792
	<u>105 788 081</u>	<u>103 453 330</u>

Fritt eget kapital/ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 857 501	-4 881 842
Årets resultat	-1 702 686	-1 790 908
	<u>-7 560 186</u>	<u>-6 672 750</u>

Summa eget kapital

98 227 895 96 780 581**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>13 690 000</u>	<u>48 229 395</u>
		13 690 000	48 229 395

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	62 309 395	29 087 940
Leverantörsskulder		476 426	2 148 356
Skatteskulder		11 599	22 479
Övriga skulder	Not 15	27 074	25 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 537 577</u>	<u>1 187 092</u>
		64 362 071	32 471 420

Summa skulder

78 052 071 80 700 815

Summa eget kapital och skulder**176 279 966** **177 481 396**

↶

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 702 686	-1 790 908
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 729 207	2 052 758
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 026 521	261 851
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-374 603	-91 982
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 330 805	-2 503 053
Kassaflöde från löpande verksamhet	-678 887	-2 333 184
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 789 958	-31 814 665
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	101 724	-991 749
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 688 234	-32 806 414
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 317 940	42 032 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 150 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 832 060	42 032 000
Årets kassaflöde	-5 535 061	6 892 402
Likvida medel vid årets början	11 007 405	4 115 004
Likvida medel vid årets slut	5 472 345	11 007 405

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



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 /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 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.

6

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 623 295	5 616 444
Individuell mätning el	22 500	5 750
Hyror	2 133 880	2 034 698
Bredband	3 840	3 840
Övriga intäkter	51 376	82 996
Bruttoomsättning	<u>7 834 891</u>	<u>7 743 728</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-99 937	-183 630
Hyresförluster	-480	-60
	7 734 474	7 560 038
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	603 130	669 469
Reparationer	617 680	611 953
El	2 278 163	1 722 459
Vatten	371 990	334 265
Sophämtning	239 463	254 279
Fastighetsförsäkring	82 305	80 529
Kabel-TV och bredband	321 397	319 961
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	273 179	263 388
Förvaltningsarvoden	312 789	442 224
Övriga driftkostnader	38 538	36 847
	<u>5 138 635</u>	<u>4 735 373</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	1 390	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	49 040	40 779
Administrationskostnader	85 593	502 683
Extern revision	57 375	54 375
Konsultkostnader	60 250	0
Medlemsavgifter	5 162	5 034
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	5 690	0
	<u>264 500</u>	<u>602 871</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	297 910	302 264
Övriga arvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	50 673	86 746
	<u>423 583</u>	<u>464 010</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 001	5 803
Ränteintäkter skattekonto	31	0
Övriga ränteintäkter	50 698	15 087
	<u>52 730</u>	<u>20 890</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	652 018	432 476
Övriga räntekostnader	1 898	2 854
	<u>653 916</u>	<u>435 330</u>

4

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	138 207 894	88 983 934
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Årets investeringar	7 878 159	49 223 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 462 053	184 583 894
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-20 490 337	-18 437 579
Årets avskrivningar	-2 729 207	-2 052 758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 219 544	-20 490 337
Utgående bokfört värde	169 242 508	164 093 556
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 800 000	84 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 017 000	4 548 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 600 000	74 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 402 000	2 532 000
Summa taxeringsvärde	205 819 000	165 880 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 088 201	18 497 496
Årets investeringar	-1 088 201	31 814 665
Omklassificering till byggnad	0	-49 223 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 088 201
Not 9 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Årets investeringar	890 025	991 749
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	890 025	991 749
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 467	6 097
	8 467	6 097
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	185 171	201 386
Upplupna intäkter	481 450	0
	666 621	201 386
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kassa och bank		
SEB	30 098	30 338
Nordea	160 432	216
	190 529	30 554

4

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758214535	0,65%	2024-05-22	13 960 000	360 000
Nordea	39758265938	2,73%	2023-02-18	90 000	90 000
Nordea	39758318802	3,45%	2023-11-16	27 680 000	0
Nordea	39788938604	0,87%	2023-11-15	10 899 395	200 000
Nordea	39798257642	0,53%	2023-01-18	23 370 000	360 000
				75 999 395	1 010 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 70 949 395

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 13 690 000

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 säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 000 000 79 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	62 309 395	29 087 940
	62 309 395	29 087 940

Not 15 Övriga skulder

Källskatt	24 300	25 553
Övriga kortfristiga skulder	2 774	0
	27 074	25 553

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	165 319	62 603
Förutbetalda hyror och avgifter	672 144	543 279
Övriga upplupna kostnader	700 114	581 210
	1 537 577	1 187 092

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

h

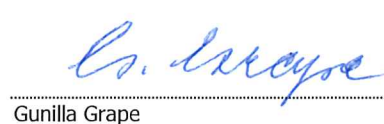
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 31 maj 2023


Björn Raemklang


Daniel Andersson


Gunilla Grape

.....
Milles Lindgren


Svante Strindberg

Vår revisionsberättelse har 2023-05-31 lämnats beträffande denna årsredovisning



RSM Stockholm
Anneli Richardsson
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 2022.

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 2022 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. Risker 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 Grim Park för räkenskapsåret 2022 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 31 maj 2023

RSM Stockholm AB

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

