



Org Nr: 769604-3970

# Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### 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 10 i Danderyds kommun.

Föreningen har sitt säte i Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	120	7 505
Hysesrätter	11	737
Lokaler	16	589
Parkeringar och garageplatser	125	0

Föreningens fastighet är byggd 1958 värdeår 1983

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring men inte bostadsrättstillägg.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört och planerat underhåll

Nytt torkskåp med nya dragningar i tvättstuga på Grimvägen 6.  
Ny torktumlare med nya dragningar i tvättstuga på Grimvägen 3.

#### Pågående eller framtida underhåll

Pågår upphandlingar av stambyte, takrenoveringar och dränering. Beräknas vara klart 2020.  
Renovering av 3 återstående hissar beräknas genomföras under perioden 2020-2024.

#### Tidigare genomfört underhåll

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

↩



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

---

### Övriga väsentliga händelser

Fortsatt arbete med planering, undersökningar, utvärderingar samt upphandlingar inför de större underhållsåtgärderna som kommer.

Trädgårdsgruppen har genomfört 2 trädgårdsdagar.

Fortsatt arbete med föreningens handbok och föreningens stadgar.

Upphandlat nytt bredbandsavtal.

Omvandlat 1 hyresrätt till bostadsrätt

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13. Vid stämman deltog 23 medlemmar samt 5 st fullmakter.

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

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

Samtliga styrelsemedlemmar väljs på ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva-Lisa Kullberg, Gunilla Grape och Mikael Eriksson. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Anneli Richardson Föreningsvald ordinarie, RSM Stockholm AB

### Valberedning

Valberedningen består av Celina Saffar och Nicholas Axell.

### Underhållsplan

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

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

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 150 (149) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 18 (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.

4



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	706	643	707	701	707
Totala Intäkter kr/kvm	831	779	829	825	827
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	292	338	326	203	175
Belåning, kr/kvm	4 068	4 072	4 335	4 872	5 303
Räntekänslighet	7%	7%	7%	8%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	435	366	428	450	428
Energikostnader kr/kvm	166	137	142	138	152

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

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

#### Sparande till framtida underhåll

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

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

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

#### Belåning, kr/kvm

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

#### Räntekänslighet

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

#### Drift och underhåll

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

#### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 334	6 878	7 324	7 285	7 307
Resultat efter finansiella poster	852	1 191	569	122	-77
Soliditet	72%	71%	71%	68%	65%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

↶



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		7 334 456
Rörelsekostnader	-	6 300 187
Finansiella poster	-	182 050
<b>Årets resultat</b>		<b>852 219</b>

Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 724 598
<b>Årets sparande</b>		<b>2 576 817</b>

**Årets sparande per kvm total vta** 292

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 802 718	13 231 820	1 998 919	-7 637 877	1 190 781
Reservering till fond 2017			248 169	-248 169	
Ianspråktagande av fond 2017			-67 200	67 200	
Balanserad i ny räkning				1 190 781	-1 190 781
Upplåtelse lägenheter	857 979	2 177 021			
Årets resultat					852 219
Belopp vid årets slut	82 660 697	15 408 841	2 179 888	-6 628 065	852 219

### Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-6 628 065
Årets resultat	852 219
	<b>-5 775 846</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	411 450
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-6 187 296
	<b>-5 775 846</b>

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

9

**Brf Grim Park**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 334 456	6 878 222
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 839 224	-3 239 422
Övriga externa kostnader	Not 3	-391 643	-222 067
Planerat underhåll		0	-67 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-344 722	-270 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 724 598</u>	<u>-1 724 644</u>
Summa rörelsekostnader		-6 300 187	-5 524 211
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 034 269</b>	<b>1 354 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 165	2 714
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-187 215</u>	<u>-165 944</u>
Summa finansiella poster		-182 050	-163 230
<b>Årets resultat</b>		<b>852 219</b>	<b>1 190 781</b>

a

**Brf Grim Park****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 120 371 551 122 096 150

Pågående nyanläggningar

Not 8 300 488 0

120 672 039 122 096 150

Summa anläggningstillgångar

120 672 039 122 096 150**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 685 2 903

Avräkningskonto HSB Stockholm

11 187 942 5 885 100

Övriga fordringar

Not 9 6 188 6 459

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 165 213 155 587

11 368 028 6 050 048

Kassa och bank

Not 11 16 889 6 651

Summa omsättningstillgångar

11 384 916 6 056 699**Summa tillgångar****132 056 956****128 152 849**

9

**Brf Grim Park**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	82 660 697	81 802 718
Upplåtelseavgifter	15 408 841	13 231 820
Yttre underhållsfond	2 179 888	1 998 919
	<u>100 249 426</u>	<u>97 033 457</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-6 628 065	-7 637 877
Årets resultat	852 219	1 190 781
	<u>-5 775 846</u>	<u>-6 447 096</u>
Summa eget kapital	<u>94 473 580</u>	<u>90 586 361</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>35 923 335</u>	<u>35 923 335</u>
	35 923 335	35 923 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	100 000
Leverantörsskulder	447 739	282 154
Skatteskulder	17 108	14 204
Övriga skulder	Not 14 1 800	3 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>1 193 393</u>	<u>1 243 766</u>
	1 660 041	1 643 153
Summa skulder	<u>37 583 376</u>	<u>37 566 488</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>132 056 956</u></b>	<b><u>128 152 849</u></b>

e



**Brf Grim Park**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	852 219	1 190 781
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 724 598	1 724 644
Inbetalningar fond för balkonger	0	-1 938 438
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 576 817</u>	<u>976 987</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 137	32 448
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>116 888</u>	<u>567 650</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 678 568</u>	<u>1 577 086</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-300 488</u>	<u>-607 874</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-300 488</u>	<u>-607 874</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>3 035 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 935 000</u>	<u>-100 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 313 080</b>	<b>869 212</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 891 751</b>	<b>5 022 539</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 204 831</b>	<b>5 891 751</b>

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

9



## Brf Grim Park

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,94% av anskaffningsvärdet.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

↩

**Brf Grim Park**

<b>Noter</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1    Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 295 621	4 816 537
Hyror	2 009 464	1 998 294
Bredband	3 840	3 840
Övriga intäkter	57 225	77 849
Bruttoomsättning	<u>7 366 150</u>	<u>6 896 520</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-31 694</u>	<u>-18 298</u>
	<b>7 334 456</b>	<b>6 878 222</b>
<b>Not 2    Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	586 439	560 772
Reparationer	654 739	417 192
El	1 174 235	932 039
Vatten	293 235	276 967
Sophämtning	229 653	219 055
Fastighetsförsäkring	74 386	72 653
Kabel-TV och bredband	316 970	322 576
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	233 984	231 080
Förvaltningsarvoden	225 079	177 471
Övriga driftkostnader	50 504	29 617
	<u>3 839 224</u>	<u>3 239 422</u>
<b>Not 3    Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	0	5 563
Förbrukningsinventarier och varuinköp	66 982	46 906
Administrationskostnader	19 141	27 038
Extern revision	41 250	50 000
Konsultkostnader	259 188	87 563
Medlemsavgifter	5 082	4 997
	<u>391 643</u>	<u>222 067</u>
<b>Not 4    Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	189 230	211 648
Övriga arvoden	89 500 *	950
Sociala avgifter	65 992	58 280
	<u>344 722</u>	<u>270 878</u>
<p>*Avser administrativt arbete, fastighetsskötsel och projektarbete. Av denna summa avser 17 500 kr retroaktivt arvode avsende 2017.</p>		
<b>Not 5    Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 561	2 038
Övriga ränteintäkter	604	676
	<u>5 165</u>	<u>2 714</u>
<b>Not 6    Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	186 225	165 944
Övriga räntekostnader	990	0
	<u>187 215</u>	<u>165 944</u>

a

**Brf Grim Park**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	88 983 934	88 376 060
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
Årets investeringar	0	607 874
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 359 934</b>	<b>135 359 934</b>
Ingående avskrivningar	-13 263 784	-11 539 140
Årets avskrivningar	-1 724 598	-1 724 644
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 988 382</b>	<b>-13 263 784</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>120 371 551</b>	<b>122 096 150</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 800 000	78 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 923 000	3 923 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 600 000	52 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 827 000	1 827 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>137 150 000</b>	<b>137 150 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	300 488	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>300 488</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 188	6 188
Övriga fordringar	0	271
	<b>6 188</b>	<b>6 459</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	165 213	155 587
	<b>165 213</b>	<b>155 587</b>

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

a

**Brf Grim Park**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	SEB	16 889	6 651
		<b>16 889</b>	<b>6 651</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788869238	0,32%	2019-11-29	11 499 395	0
Nordea Hypotek	39788869246	0,32%	2019-11-29	14 423 940	0
Nordea Hypotek	39788871488	0,62%	2020-01-15	10 000 000	0
				<b>35 923 335</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 35 923 335

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 35 923 335

**Ställda säkerheter**

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

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 0 100 000

**Not 14 Övriga skulder**

Källskatt	1 800	0
Övriga kortfristiga skulder	0	3 029
	<b>1 800</b>	<b>3 029</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	34 065	8 888
Förutbetalda hyror och avgifter	557 767	589 137
Övriga upplupna kostnader	601 561	645 741
	<b>1 193 393</b>	<b>1 243 766</b>

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

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Q



**Brf Grim Park**

**Noter**

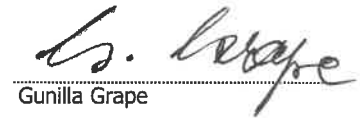
**2018-12-31**

**2017-12-31**

Stockholm, den 4 juni 2019

  
Björn Raemklang

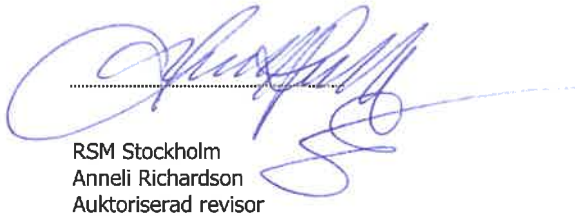
  
Eva-Lisa Kullberg

  
Gunilla Grape

  
Kerstin Blomberg Bertéus

  
Mikael Eriksson

Vår revisionsberättelse har 2019-06-04 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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grim Park för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Danderyd den 4 juni 2019



Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor