



Org Nr: 769604-3970

# Styrelsen för Brf Grim Park

Org.nr: 769604-3970

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Valaskjalf i Danderyds kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Danderyds kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	121	7 567
Hysesrätter	10	675
Lokaler	16	594
Parkeringar och garageplatser	125	0

Föreningens fastighet är byggd år 1954-58 värdeår 1983.

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 5% från 2020-01-01.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Upphandling av entreprenör för utförande av stambyte och badrumsrenovering. 5 anbud kom in bland vilka vi valde Våtrumsteknik.

För Grimvägen 8, 10 och 12 under år 2020 och resterande hus (6, 4, 1, 3, 5) under Q 1-2 2021

Stambyte med därtill hörande renovering av badrum samt byte av kökskranar, vattenlås och tillse att det är tätt under diskbänksskåpen.

Byte av mätartavlor samt omdragning av elstigare för lägenheter till 3-fas.

Byte till 3-fas elcentraler med inbyggd jordfelsbrytare i lägenheter samt uppsäkring till 3x20A huvudsäkring.

Renovering av utgående vatten inbegripet urfräsning, relining samt i vissa fall byte av rör.

Sanering av asbest i anslutning till gamla ledningar samt i badrum.

Sanering av kvicksilver i gamla tandläkarmottagningen Grimvägen 8.

Renovering och uppdatering av hyresrätter inkl. omtrådning av all el samt byte av apparater.

Renovering av tvättstugor och därtill hörande WC-utrymmen. Nytt klinkergolv i hela utrymmet, kakel i tvättmaskinsrummen samt i övrigt målat

Genomförd OVK inkl. åtgärdande av ev. anmärkningar.

Renovering av hissen Grimvägen 1 samt upphandling inför renovering av hissarna belägna Grimvägen 5 och 10, vilka utförts under Q 1 2021.

Installering av ytterligare 2 ebilsaddningsstationer, vilket ger att vi nu har 6 p-platser samt 1 garage med laddning för elbilar.

Genomgång av trädbeståndet och borttagande av en död tall.

Ny grovtvättmaskin till Grimvägen 3

*a*

*OK*  
*Me*  
*ca*



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

### Pågående eller framtida underhåll

Fortsatt arbete med stambytesprojektet enligt ovan inkl. renovering av tvättstugor belägna Grimvägen 3, 4, 6. Grimvägen 3´s tvättstuga omdisponeras för att ge grovtvätten separat torkutrymme.  
Hissarna belägna i Grimvägen 5 samt 10 renoveras under våren 2021.  
Upphandling av entreprenör till dräneringsprojektet.  
-Dräneringsarbetet beräknas i dagsläget genomföras under 2021  
Omnumrering av lägenheterna till att stämma överens med Lantmäteriets bestämmelser utförs under 2021  
Kontinuerligt arbete med uppföljning samt uppdatering av underhållsplan.  
Önskemål om renovering, utbyggnad och inglasning av balkonger bordlägges tills vidare då det i dagsläget inte föreligger något byggnadstekniskt behov.  
Uppdatering och utbyte av belysningsarmaturer i allmänna utrymmen till rörelsestyrt, planeras i samband med uppräschning av ytskikt.  
Radonmätning är planerad till hösten 2021

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
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 el- centraler installerade
2007	Fastighet	Relining stammar Grimvägen 1, 4, 5, 6, 8, 10 & 12
1997	Fastighet	Stambyte Grimvägen 3
1991	Fastighet	Takvåningar (våningsplan 3) Färdigställda

### Övriga väsentliga händelser

Utredning har gjorts om möjlighet till ev. omvandling av gästlägenheten till bostadsrätt. Detta låter sig inte göras då den bärande väggen genom lägenheten inte medger lagstadgat handikappanpassat badrum.  
Utredning pågår om huruvida föreningen ska låta omvandla gästlägenheten till bostadsrätt, se proposition 2.  
Utredning pågår om eventuellt byte av sophämtningsentreprenörer för att bättre motsvara föreningens behov samt förhoppningsvis sänka kostnaderna.  
Utredning om lämpliga villkor gällande laddstationer för elbilar. Detta har landat i nya kontrakt med start Q 3 2021.  
Långdragen juridisk tvist angående återkommande otillbörlig 2´a-handsuthyrning vilken avslutats till föreningens fördel.  
Verksamhetsanalys har gjorts för att se över föreningens rådande läge, planera för framtiden samt finna förbättringsområden.  
Genomfört fastighetsägartillsyn.  
Föreningen har tillhandahållit 12 containrar för grovsopor i samband med stambytesprojektet.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03 medelst poströstning i enlighet med lag (2020:198) med anledning av pågående pandemi. Till stämman inkom 56 röstsedlar.



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

---

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-03 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Björn Raemklang	Ledamot
Eva-Lisa Kullberg	Ledamot
Gunilla Grape	Ledamot
Magnus Svensson	Ledamot
Mikael Eriksson	Ledamot

Kerstin Bertéus Blomberg                      Suppleant

Under perioden från stämman 2020-06-03 har styrelsen haft följande sammansättning:

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

Björn Karlsson                                      Suppleant

Styrelsen har under året hållit 25 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Annelie Richardson    Föreningsvald ordinarie, RSM Stockholm AB

### Valberedning

Valberedningen består av Therese Tryggvason och Oszkar Marko.

### Underhållsplan

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

Fastighetsbesiktning har genomförts under 2018-2021 i samband med utredningen inför våra renoveringsprojekt samt upprättande av underhållsplan.

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

### Hållbarhet

#### Ekonomi

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

#### Miljö

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

#### Social

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

*a*

*Ell* *ald*  
*Me* *St* *An*



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 145 (151) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 14 (15) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	742	703	700	637	694
Totala intäkter kr/kvm*	860	826	831	779	829
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	295	304	292	338	326
Belåning, kr/kvm	3 994	4 068	4 068	4 072	4 335
Räntekänslighet	6%	7%	7%	7%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	532	499	518	422	475
Energikostnader kr/kvm	144	174	166	137	142

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

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

#### 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.

#### Totala driftkostnader

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

a

ell  
ald

Me  
Lu



## Förvaltningsberättelse för Brf Grim Park

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 574	7 263	7 334	6 878	7 324
Resultat efter finansiella poster	810	828	852	1 191	569
Soliditet	71%	72%	72%	71%	71%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### 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	7 573 911
Rörelsekostnader	- 6 499 661
Finansiella poster	- 264 725
<b>Årets resultat</b>	<b>809 526</b>
Planerat underhåll	+ 71 772
Avskrivningar	+ 1 724 598
<b>Årets sparande</b>	<b>2 605 896</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>295</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	83 379 544	17 149 994	2 591 338	-6 187 296	828 383
Reservering till fond 2019			266 244	-266 244	
Ianspråktagande av fond 2019			-128 262	128 262	
Balanserad i ny räkning				828 383	-828 383
Årets resultat					809 526
Belopp vid årets slut	83 379 544	17 149 994	2 729 320	-5 496 896	809 526

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 496 896
Årets resultat	809 526
	<b>-4 687 370</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	266 244
Ianspråktagande av underhållsfond	-71 772
Balanserat resultat	-4 881 842
	<b>-4 687 370</b>

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

*a*

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



## Brf Grim Park

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 573 911	7 262 887
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 035 606	-3 830 596
Övriga externa kostnader	Not 3	-234 188	-221 124
Planerat underhåll		-71 772	-128 262
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-433 497	-358 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 724 598	-1 724 598
Summa rörelsekostnader		-6 499 661	-6 263 242
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 074 250</b>	<b>999 645</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	24 600	36 858
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-289 325	-208 121
Summa finansiella poster		-264 725	-171 263
<b>Årets resultat</b>		<b>809 526</b>	<b>828 383</b>

*a*

*all* *all*  
*Me* *Sj* *ca*

**Brf Grim Park****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 116 922 354 118 646 953

Pågående nyanläggningar

Not 8 18 497 496 630 401

135 419 850 119 277 354

Summa anläggningstillgångar

135 419 850 119 277 354**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 2 418

Avräkningskonto HSB Stockholm

4 084 350 3 977 859

Övriga fordringar

Not 9 6 865 6 188

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 201 638 235 081

4 292 853 4 221 546

Kortfristiga placeringar

Not 11 0 11 800 000

Kassa och bank

Not 12 30 654 22 794

Summa omsättningstillgångar

4 323 506 16 044 341**Summa tillgångar****139 743 357** **135 321 694***a*



**Brf Grim Park****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

83 379 544

83 379 544

Upplåtelseavgifter

17 149 994

17 149 994

Yttre underhållsfond

2 729 320

2 591 338

---

103 258 858

---

103 120 876*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-5 496 896

-6 187 296

Årets resultat

809 526

828 383

---

-4 687 370

---

-5 358 914

Summa eget kapital

---

98 571 488

---

97 761 962**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

---

24 947 335

---

35 285 335

24 947 335

35 285 335

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

10 338 000

638 000

Leverantörsskulder

4 765 740

446 697

Skatteskulder

44 161

30 155

Övriga skulder

Not 15

24 402

17 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

---

1 052 231

---

1 141 590

16 224 534

2 274 397

Summa skulder

---

41 171 869

---

37 559 732**Summa eget kapital och skulder**

---

**139 743 357**

---

**135 321 694**



## Brf Grim Park

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	809 526	828 383
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 724 598	1 724 598
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 534 124</u>	<u>2 552 981</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 184	-63 601
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>4 250 137</u>	<u>-23 644</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>6 819 445</u>	<u>2 465 736</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-17 867 095</u>	<u>-329 913</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-17 867 095</u>	<u>-329 913</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-638 000	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>2 460 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-638 000</u>	<u>2 460 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-11 685 650</b>	<b>4 595 823</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>15 800 654</b>	<b>11 204 831</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 115 004</b>	<b>15 800 654</b>

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

*a*

*ak*  
*ak*  
*Me*  
*Ca*



## 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.

#### 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.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfalldagen.

#### 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 1 429 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*a*

*el*  
*el*  
*el*  
*el*



## Brf Grim Park

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	5 616 444	5 323 310
Hyror	1 985 141	1 962 576
Bredband	3 840	3 840
Övriga intäkter	86 059	38 972
Bruttoomsättning	<u>7 691 484</u>	<u>7 328 698</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-117 573	-51 768
Hyresförluster	0	-14 043
	<b>7 573 911</b>	<b>7 262 887</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	566 203	503 220
Reparationer	915 275	608 937
El	946 270	1 202 532
Vatten	329 631	330 468
Sophämtning	276 955	250 276
Fastighetsförsäkring	77 406	75 707
Kabel-TV och bredband	309 790	328 497
Fastighetskatt och fastighetsavgift	259 428	252 564
Förvaltningsarvoden	313 300	240 635
Övriga driftkostnader	41 348	37 760
	<b>4 035 606</b>	<b>3 830 596</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	50 013	34 967
Administrationskostnader	142 233	34 464
Extern revision	31 750	77 501
Konsultkostnader	0	69 049
Medlemsavgifter	10 192	5 142
	<b>234 188</b>	<b>221 124</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	276 475	215 800
Övriga arvoden	74 500	74 500
Sociala avgifter	82 522	68 362
	<b>433 497</b>	<b>358 662</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	4 841	2 667
Ränteintäkter HSB bunden placering	19 030	33 606
Övriga ränteintäkter	729	585
	<b>24 600</b>	<b>36 858</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	286 928	206 530
Övriga räntekostnader	2 397	1 591
	<b>289 325</b>	<b>208 121</b>

a



## Brf Grim Park

Noter	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	88 983 934	88 983 934
Anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 359 934</b>	<b>135 359 934</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 712 981	-14 988 382
Årets avskrivningar	-1 724 598	-1 724 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 437 579</b>	<b>-16 712 981</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>116 922 354</b>	<b>118 646 953</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 200 000	84 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 548 000	4 548 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 600 000	74 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 532 000	2 532 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>165 880 000</b>	<b>165 880 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	630 401	300 488
Årets investeringar	17 867 095	329 913
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 497 496</b>	<b>630 401</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 165	6 188
Övriga fordringar	700	0
	<b>6 865</b>	<b>6 188</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	201 638	227 463
Upplupna intäkter	0	7 618
	<b>201 638</b>	<b>235 081</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	11 800 000
	<b>0</b>	<b>11 800 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SEB	30 438	22 578
Nordea	216	216
	<b>30 654</b>	<b>22 794</b>

a

**Brf Grim Park**Noter 2020-12-31 2019-12-31**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788938604	0,87%	2023-11-15	11 299 395	200 000
Nordea	39788938612	0,83%	2022-11-16	14 135 940	288 000
Nordea	39788947115	0,69%	2021-01-15	9 850 000	200 000
				<u>35 285 335</u>	<u>688 000</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 845 335**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 24 947 335**

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 60 000 000 60 000 000**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	10 338 000	638 000
	<u>10 338 000</u>	<u>638 000</u>
Varav amortering	488 000	638 000

**Not 15 Övriga skulder**

Källskatt	24 255	17 955
Övriga kortfristiga skulder	147	0
	<u>24 402</u>	<u>17 955</u>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	33 893	32 535
Förutbetalda hyror och avgifter	603 095	668 226
Övriga upplupna kostnader	415 243	440 829
	<u>1 052 231</u>	<u>1 141 590</u>

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

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

*a*



Org Nr: 769604-3970

## Brf Grim Park

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Djursholm, den 2021-05-19

Björn Raemklang

Gunilla Grape

Ellen Kampmann

Mikael Eriksson

Eva-Lisa Kullberg

Vår revisionsberättelse har den 26 maj 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

RSM Stockholm  
Anneli Richardson  
Auktoriserad revisor

## 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 2020.

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 2020 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 uppger, 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 Brf Grim Park för räkenskapsåret 2020 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd 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 26 maj 2021

RSM Stockholm AB



Anneli Richardson

Auktoriserad revisor