



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Grim Park

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grim Park med säte i Stockholm org.nr. 769604-3970 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Danderyd kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
76	p-platser	0
11	förråd	18
4	lokaler (hyresrätt)	545
23	garageplatser	393
123	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 660
9	lägenheter (hyresrätt)	613
Totalt 246 objekt		9 229

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 82 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Raemklang	Ordförande	2021-06-30
Milles Lindgren	Ledamot	2022-07-28
Gunilla Grape	Ledamot	2012-01-10
Svante Strindberg	Ledamot	2021-06-30
Daniel Andersson	Ledamot	2021-06-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Raemklang, Daniel Andersson och Svante Strindberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisor har varit: Anneli Richardsson, revisor hos RSM Stockholm AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Pia Holmstedt-Englund, Anastasiia Klonova och Elena Axell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar, inkl. fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes den 1 januari 2024 med 8 procent.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Ekonomi och sparandet till kommande fastighetsunderhåll har blivit betydligt bättre efter de senaste årens avgiftshöjningar. Vår verksamhetsanalys visar att föreningen med normala avgiftshöjningar de närmaste åren, väl klarar kommande fastighetsbevarande underhåll som; takrenovering, stamspolning, uppdatering av bergvärmesystemet, asfaltering samt ev. ett nytt ventilationssystem.

De överskott som uppstår samt reavinsten efter försäljningen av gästlägenheten placeras på räntebärande konton. Vi är återhållsamma med att anlita utomstående konsulter och försöker minska på de kostnader som vi kan. Vi kan efter några år med höga bankräntor skönja en återgång till mer normala räntenivåer. Även elpriserna har normaliserats.

Gästlägenheten, Grimvägen 8

Föreningen gav en mäklare i uppdrag att sälja gästlägenheten i befintligt skick, i enlighet med årsstämmans beslut. En arkitekt anlätades för att upprätta bygglovshandlingar och ta fram ritningar över hur man kan bygga till ett badrum, som uppfyller dagens tillgänglighetskrav.

Vid försäljningen ställdes därför krav på köparen att utföra och bekosta tillskapandet av ett badrum på ett fackmannamässigt

sätt med erforderliga intyg och försäkringar, enligt föreningens bygglov. Lägenheten annonserades sedan ut på Hemnet till 1,1 miljoner kr. Ett par veckor senare såldes den för 1,2 miljoner kr. Överskottet placerades på ett räntebärande konto till + 3,25 % ränta.

Uppvärmning och ventilation

Styrelsen för samtal med de företag som utför service och som installerade vårt bergvärmesystem 2011. Föreningen har för närvarande en hel del investeringar i bergvärmepannorna, samt relativt höga driftkostnader då extra service behövs under vinterperioden.

Eftersom systemet är cirka 15 år, är det snart dags att byta pannorna mot ett modernare och effektivare system. Vi har en bergvärmepanna i varje hus, så ett utbyte får ske succesivt.

Dessutom har två bolag kontaktats för att undersöka vilka möjligheter som finns att installera ett nytt ventilationssystem. Enkelt uttryckt finns det tre alternativ;

1. Självdrag som idag, men med tätning av ventilationskanalerna.
2. Tätning av ventilationskanalerna samt fläktar som driver ut luft ur kanalerna.
3. Tätning av ventilationskanalerna samt fläktar som både drar in och driver ut luft, samtidigt som en värmeväxling sker.

Styrelsen har begärt in offerter på alla tre alternativ och fortsätter utreda vad som är ekonomiskt bra, ger den bäst ventilation samt även visar goda energivärden.

Ordningsfrågor

Det har under året varit ovanligt många som inte slår samman kartonger och andra förpackningar varvid föreningen tvingades beställa ytterligare två kärl för detta. Om fler av oss slog ihop kartonger och förpackningar, så kan vi få ned de redan höga sophämningskostnaderna. Vidare har det funnits klagomål och synpunkter på bokningen och skötseln av tvättstugorna.

Vi fick ett förslag från en medlem till ordningsregler i tvättstugorna, som vi arbetade om lite och har satt upp i varje tvättstuga samt lämnat ut i postfacken. Om alla följer dessa enkla regler, så blir det trevligare i tvättstugorna.

Samarbete med grannförening på Sveavägen

Vi har träffat en samfällighetsförening från villorna på Sveavägen, som ville komma och titta på skyddsrummen i våra hus, som även är till för dem. Vi visade dem runt och förklarade att skyddsrummen är besiktigade för ett par år sedan.

Vi kom överens om med dem, att ses igen för att diskutera hur ett iordningställande av skyddsrummen kan tänkas ske. Därför planeras en sådan träff under året med utgångspunkt från den broschyren från MSB "Om krisen eller kriget kommer".

Laddboxar för elbil samt laddning av cykelbatterier

Föreningen utökar nu antalet laddboxar för elbilar, vilket ofta efterfrågas av potentiella köpare och av mäklarna. De nya laddboxarna har en modernare teknik, som tillåter fjärravläsning av el-förbrukningen, vilket möjliggör debitering utifrån faktisk förbrukning, i stället för som idag med en schablonkostnad. Även antalet el-cyklar verkar öka och det är viktigt att tänka följande när det gäller laddning av batterierna.

- Ladda elsparkcykel eller annan laddningsbar produkt hemma och under uppsikt.
- Ladda inte i allmänna utrymmen.
- Ladda inte på natten eller när ni är borta.
- Ladda inte i hallen då det är er viktigaste utrymningsväg

Föreningen kommer att dela ut ytterligare information i detta ämne.

Städdag med insamling av återbruksmaterial tillsammans med Myrorna genomfördes med god uppslutning och trevliga möten.

Vi grillade och fikade under många bra samtal.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Bergvärmesystemet kräver även fortsättningsvis stora åtgärder och styrelsen har därför utökat serviceintervallen från en till två gånger om året. Större arbeten har bland annat utförts i värmepannorna på Grimvägen 5, 6, 10. Golvbrunnar i garagen på Grimvägen 10, har satts igen av Våtrumsteknik, som ett garantiarbete. Stamspolning av köksstammarna skulle utförts 2024, kommer i stället att utföras under 2025. Filmning av ventilationskanaler har utförts på några av husen. Med flera kommande investeringar i fastigheten överväger styrelsen att tillsammans med en konsult upprätta en digital underhållsplan. Det arbetet inleds med en grundläggande fastighetsanalys, för att kunna kostnadsberäkna de fastighetsbevarande investeringar föreningen står inför. En sådan plan bör upprättas för de kommande 50 åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Fastighet - Tillbyggnad balkonger vid vissa takvåningar (våningsplan 3)
2018	Fastighet - Etablering av 4 laddningsplatser för elbilar
2019	Fastighet - Nytt torkskåp i tvättstugan belägen Grimvägen 12
2020	Fastighet - Ny grovtvättmaskin till tvättstugan belägen Grimvägen 3
2020	Fastighet - Etablering av 3 laddningsplatser för elbilar
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
2021	Fastighet - Stambyte, med nya badrum av samtliga hus och lägenheter 2020/2021
2021	Fastighet - Nya VVC-pumpar på Grimvägen 5, 6 och 8
2021	Fastighet - Hissen på Grimvägen 1 och 10 renoverad
2021	Fastighet - Samtliga tvättstugor renoverade
2021	Fastighet - Radonmätning utförd vintern 2021/22
2022	Fastighet - Översyn och underhållsåtgärder av taken
2022	Fastighet - Dränering av samtliga huskroppar
2023	Fastighet - Nytt fläktsystem till uthyrd Gym-lokal , Grimvägen 5
2024	Fastighet - Tre värmepannor har renoverats
2024	Fastighet - Omläggning av taket till uthyrd Gym-lokal , Grimvägen 5
2024	Fastighet - Byte av varmvattenberedaren som servar Grimvägen 8
2024	Fastighet - Stampolning och filmning av golvbrunnar i garagen Grimvägen 10

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

2025 Fastighet - Spolning av köksstammarna i samtliga hus

- 2025 Fastighet - Översyn av samtliga fönster, byte av tätlistor
2027 Fastighet - OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6:e år
2028 Fastighet - Spolning av samtliga stammar - vart 8:e år
2030 Fastighet - Renovering av samtliga tak
2033 Fastighet - Radonmätning vart 6:e år

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 150.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	217	141	147	153	295
Skuldsättning, kr/kvm	7 761	8 224	8 571	8 781	3 994
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 257	8 764	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	11	14	14	6
Energikostnad, kr/kvm	226	285	296	233	144
Årsavgifter, kr/kvm	1 039	798	737	742	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	74	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 124	1 012	876	860	860
Nettoomsättning, tkr	10 253	8 804	7 734	7 560	7 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 096	-1 022	-1 703	-1 791	810
Soliditet, %	57	57	56	55	71

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, högre driftkostnader samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 968 248 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 217 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %.

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 098 391	0	337 127	84 435 518
Upplåtelseavgifter, kr	19 581 147	0	932 873	20 514 020
Underhållsfond, kr	2 094 738	0	-13 805	2 080 933
S:a bundet eget kapital, kr	105 774 276	0	1 256 195	107 030 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 546 381	-1 021 592	13 805	-8 554 168
Årets resultat, kr	-1 021 592	1 021 592	-1 096 095	-1 096 095
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 567 973	0	-1 082 290	-9 650 263
S:a eget kapital, kr	97 206 303	0	173 905	97 380 208

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 244 kr samt ianspråktagande skett med 280 048 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 567 973
Årets resultat, kr	-1 096 095
Reservation till underhållsfond, kr	-266 244
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 864
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 673 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 673 448
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 253 473	8 804 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 344	435 894
Summa Rörelseintäkter		10 270 817	9 240 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 341 749	-4 952 994
Övriga externa kostnader	Not 5	-470 664	-303 266
Personalkostnader	Not 6	-341 394	-412 173
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 611 309	-2 612 022
Summa Rörelsekostnader		-8 765 116	-8 280 455
Rörelseresultat		1 505 701	959 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	92 172	46 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 693 968	-2 027 841
Summa Finansiella poster		-2 601 796	-1 981 241
Resultat efter finansiella poster		-1 096 095	-1 021 592
Resultat före skatt		-1 096 095	-1 021 592
Årets resultat		-1 096 095	-1 021 592

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	164 019 178166 630 486
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		164 019 178166 630 486
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Övriga långfristiga fordringar	Not 10	686 577788 301
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		686 577788 301
Summa Anläggningstillgångar		164 705 755167 418 787

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		33 69388 171
Övriga kortfristiga fordringar		2 421 0764 360 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	284 389125 636
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 739 1594 574 337
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 0000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 0000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 13	41 94741 919
<i>Summa Kassa och bank</i>		41 94741 919
Summa Omsättningstillgångar		5 781 1054 616 256
Summa Tillgångar		170 486 860172 035 043

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	104 949 538	103 679 538
Fond för yttre underhåll	2 080 933	2 094 738
Summa Bundet eget kapital	107 030 471	105 774 276
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-8 554 168	-7 546 381
Årets resultat	-1 096 095	-1 021 592
Summa Ansamlad förlust	-9 650 263	-8 567 973
Summa Eget kapital	97 380 208	97 206 303

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1422 179 395	48 168 801
Summa Långfristiga skulder	22 179 395	48 168 801
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	48 728 801	24 609 395
Leverantörsskulder	614 625	559 065
Skatteskulder	24 787	20 769
Övriga kortfristiga skulder	Not 1566 579	66 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 161 492 465	1 404 201
Summa Kortfristiga skulder	50 927 257	26 659 939
Summa Skulder	73 106 652	74 828 740
Summa Eget kapital och skulder	170 486 860	172 035 043



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 505 701	959 649
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 611 309	2 612 022
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 611 309	2 612 022
Erhållen ränta	39 914	46 600
Erlagd ränta	-2 622 970	-2 013 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 533 954	1 605 043
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-144 344	458 305
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 913	-16 745
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-67 430	441 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 466 524	2 046 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	101 724	101 724
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	101 724	101 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 270 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 870 000	-3 221 199
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-3 221 199
Årets kassaflöde	968 248	-1 072 871
Likvida medel vid årets början	4 399 473	5 472 345
Likvida medel vid årets slut	5 367 721	4 399 473

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 958 197	6 623 940
	Hyror bostäder	907 083	881 373
	Hyror lokaler	947 616	890 376
	Hyror garage och parkeringsplatser	430 929	419 264
	Hyror förbrukningsbaserad	21 000	23 000
	Hyror informationsöverföring	3 840	3 840
	Hyror övrigt	51 950	52 785
	Övriga primära intäkter	64 170	57 398
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 384 785	8 951 976
	Avgiftsbortfall	0	-122 191
	Hyresbortfall	-131 312	-25 575
	<i>Summa</i>	-131 312	-147 766
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 253 473	8 804 210
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

Summa Övriga rörelseintäkter

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-467 841	-416 008
	Snö och halk-bekämpning	-158 819	-143 365
	Reparationer	-869 956	-443 425
	Planerat underhåll	-470 916	-65 996
	Försäkringsskador	0	-19 853
	El	-1 551 263	-2 171 894
	Vatten	-513 281	-350 061
	Sophämtning	-281 949	-339 465
	Fastighetsförsäkring	-95 867	-86 576
	Kabel-TV och bredband	-331 868	-327 149
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-287 720	-282 349
	Förvaltningsavtalskostnader	-312 268	-306 854
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 341 749	-4 952 994
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 780
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 783	-37 375
	Administrationskostnader	-60 788	-171 527
	Extern revision	-70 562	-69 344
	Konsultkostnader	-126 875	-500
	Föreningsverksamhet	-16 994	-1 218
	Övriga förvaltningskostnader	-132 660	-20 522
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-470 664	-303 266
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-300 000	-363 000
	Sociala avgifter	-41 394	-49 173
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-341 394	-412 173
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 302	2 518
	Ränteintäkter placeringar	52 258	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	38 612	44 082
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	92 172	46 600

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 691 246	-2 027 153
	Övriga räntekostnader	-2 722	-688
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 693 968	-2 027 841
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 629 768	138 629 768
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 456 284	7 456 284
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	192 462 053	192 462 053
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 831 566	-23 219 544
	Årets avskrivningar	-2 611 309	-2 612 022
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 442 875	-25 831 566
	<i>Utgående redovisat värde</i>	164 019 178	166 630 486
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	97 800 000	97 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 017 000	5 017 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	100 600 000	100 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 402 000	2 402 000
	<i>Summa</i>	205 819 000	205 819 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 000 000	79 000 000
Not 10	Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	788 301	890 025
	Årets avgående fordringar	-101 724	-101 724
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	686 577	788 301
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	52 258	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 131	125 636
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	284 389	125 636

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	0

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	1 553	1 525
SEB	40 394	40 394
<i>Summa Kassa och bank</i>	41 947	41 919

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,73%	2026-05-20	12 240 000	360 000
Nordea	3,63%	2025-01-22	22 650 000	360 000
SBAB	4,34%	2025-11-17	25 518 801	0
Nordea	2,59%	2026-11-18	10 499 395	150 000
			70 908 196	870 000

Långfristig del	22 229 395
Nästa års amortering av långfristig skuld	510 000
Lån som ska konverteras inom ett år	48 168 801
Kortfristig del	48 678 801
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	870 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 480 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,75%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	22 500	22 500
Övriga kortfristiga skulder	44 079	44 009
<i>Summa Övriga skulder</i>	66 579	66 509

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	839 565	873 198
Upplupna räntekostnader	250 930	179 932
Övriga upplupna kostnader	401 970	351 071
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 492 465	1 404 201

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grim Park

Org.nr 769604-3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grim Park för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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



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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grim Park för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Danderyd den dag som framgår av min elektroniska underskrift

RSM Stockholm AB

Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Grim Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BJÖRN RAEMKLANG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 22:02:52



SVANTE STRINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 22:23:09



MILLES LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 23:39:54



GUNILLA GRAPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 14:24:35



DANIEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 07:41:23



ANNELI RICHARDSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:30:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Grim Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNELI RICHARDSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:27:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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