

Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Noter	13 - 19
- Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby kommun och fastigheterna är belägna på Vintervägen, Sommarvägen, Höstvägen och Grimstavägen/Slånäbärsvägen i området Bollstanäs.

Bostadsrättsföreningen Grimstaby registrerades 1993-04-16. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-19. Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket.

Föreningens fastigheter

Bostadsrättsföreningen Grimstaby förvärvade 2008-06-30 fastigheterna Grimsta 51:3 och 54:3 i Upplands Väsby kommun för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Grimsta 51:3 är endast bebyggd med en enklare byggnad för kallgarage och består övrigt enbart av mark iordningställd för parkering.

På fastigheten Grimsta 54:3, som bebyggdes 1976-1977, finns bostäder och lokaler av radhuskaraktär som formats kring 10 gårdar. Fastigheterna gränsar mot varandra och de utgör tillsammans en naturlig förvaltningsenhet.

Den ursprungliga anskaffningskostnaden för fastigheterna uppgick till 265.099.426 kr inklusive kostnader för inskrivningsbevis. Anskaffningskostnaden för fastigheterna är sedan fördelad på mark och byggnader utifrån de taxeringsvärden som de olika delarna blev åsatta. Mellan 2010 och 2018 har ytterligare 21 bostäder tillkommit samt även tillhörande förråd och en tvättstuga. Detta genom att tidigare lokaler och outnyttjade utrymmen har byggts om till bostäder. Dessa investeringar har aktiverats som tillgång och har därmed ökat anskaffningsvärdet för föreningens byggnader.

På fastigheterna fanns vid årets utgång totalt 254 (f.g. år 248) bostäder med följande fördelning:

13 st	1 rum och kök
72 st	2 rum och kök
78 st	3 rum och kök
62 st	4 rum och kök
29 st	5 rum och kök

På föreningens mark finns 316 parkeringsplatser varav 227 vanliga p-platser, 30 med elstolpe, 47 carportar och 12 garage.

Vid räkenskapsårets utgång var 227 (f.g. år 221) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 25 (f.g. år 25) lägenheter med hyresrätt. 2 av lägenheterna som är upplåtna med hyresrätt lämnades dock åter till föreningen under året, men hade vid räkenskapsårets slut ännu inte blivit upplåtna med bostadsrätt. Detta p.g.a. att de först har renoverats upp. Föreningen innehar även två gästlägenheter.

Föreningen hade vid årets utgång 12 uthyrda lokaler. Därtill är två tidigare lokaler under ombyggnation till en bostad om 105 kvm. Ombyggnationen färdigställdes visserligen under sista kvartalet 2018 men kommunens krav på utemiljön försenar inflyttning till 2019.

Det finns i övrigt inga verksamhetslokaler som är outhyrda. Föreningen har dock en lokal, Röda villan, för egen användning. Denna kan hyras som festlokal och används i övrigt som föreningslokal.

Byggnadernas totala area uppgår till 24.180 kvm varav bostädernas area utgör 19.549 kvm. Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 17.629 (f.g. år 17.111) kvm och bostadshyresrätterna till 1.858 (f.g. år 1.858) kvm. Gästlägenheternas area uppgick till 62 (f.g. år 62) kvm. Markarean uppgår till 78.814 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 187.043.000 kr varav markvärdet motsvarar 49.438.000 kr och byggnadsvärdet 137.605.000 kr. Delar av beståndet är dock inte åsatt taxeringsvärde då de är att betrakta som specialbyggnader. Detta gäller även vissa lokaler och bostäder i anslutning till dessa. Nya taxeringsvärden kommer att åsättas föreningens fastigheter år 2019.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat hos samma bolag. Bostadsrättsinnehavare behöver därmed inte teckna tillägget till sin hemförsäkring. Skadedjursförsäkring ingår i avtalet med Trygg-Hansa.

Fastigheternas tekniska status

Föreningen lät före köpet besiktiga fastigheterna och tillhörande byggnader med avseende på skick och underhåll. Uppskattade kostnader för de närmaste 10 åren beräknades då till ca 45.000.000 kr för yttre underhåll samt till 4.800.000 kr för inre underhåll av kvarvarande hyresrätter. I efterhand kan konstateras att detta var lågt räknat.

Ett omfattande upprustningsarbete har därmed under en tid varit pågående, vilket även förklarar den stora balanserade förlusten som har gjorts. Detta då upprustningsarbetena i sin helhet har kostnadsförts direkt istället för att aktiveras som tillgångar i form av fastighetsförbättringar för att sedan skrivas av över längre tidsperioder.

Upprustningsarbetet avser bl.a. utbyte av varmvattenberedare, iordningsställande av badrum, dörrbyten, upprustning av fönster, fasader och tak m.m. Dessutom har omfattande arbeten skett avseende ventilation i lokaler, bostäder och gemensamhetsutrymmen. Upprustningen av fönster och dörrbyten har slutförts liksom fasad- och takrenovering. Därtill har omfattande arbeten skett avseende mark och markinventarier. T.ex. pågår renovering/byte av staket, vilket görs etappvis gård för gård. Även lekturströmslinjer har bytts ut. Belysningsarmaturer har bytts ut i området, upprustning har påbörjats av tvättstugor. När tidigare bostadshyresrätter har återlämnats till föreningen har dessa renoverats upp inför att de har upplåtits som bostadsrätter. En sak som återstår är renovering av föreningens gemensamhetslokal, Röda villan. Tidpunkt för renoveringen är inte beslutad.

Styrelsens uppfattning är att fastigheterna är i relativt gott skick och att underhållsplanen följs för att säkra att de så kommer att vara framöver.

Badrum kommer fortsatt att renoveras i enlighet med stämmobeslutet vid föreningens bildande. Under 2018 åtgärdades 4 badrum, vilka också har besiktigats. Totalt är därmed 147 badrum renoverade. 12 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 90 varmvattenberedare i bostäder är utbytta. Därtill har 3 varmvattenberedare i gymnastiksalen och 1 varmvattenberedare i en tvättstuga bytts ut.

Efter stora problem med avlopp som tidigare medfört att akuta spolningar har behövt göras har föreningen under 2017 tagit ett samlat grepp kring detta och gjort en total översyn av avloppen. Besiktningen kommer att medföra vissa arbeten under 2018. Företaget som utfört besiktningarna har i avtalet tagit på sig ansvaret för sådana fel som borde ha upptäckts vid besiktningen och som uppstår inom en period av 10 år.

Tvättstugan på gård 8 har helrenoverats och en tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan på gård 4.

Ett nytt lås-/passersystem har installerats för soprum och tvättstugor. Detta kommer under 2019 att utökas för att även inkludera gästlägenheterna.

Avseende ventilationen har 21 st takfläktar bytts ut under 2018. När byte görs av takfläktar förbereder Brf Grimstaby för dragning av styrkabel mellan elcentral och spiskåpa. Detta för att säkerställa att bostadsrättsinnehavarna installerar optimal fläkt för byggnaderna. När den föregående fastighetsskötaren gjorde dessa byten så missade de att installera styrkablar. BMO har därför fått i uppdrag att löpande installera sådana där de saknas. Under 2017 gjordes OVK i bostäder och gemensamhetslokaler samt viss rensning/sotning gjorts av ventilationskanaler. OVK:n blev inte fullt ut godkänd och åtgärder av besiktningssanmärkningarna har skett under 2018.

Fortsatt arbete har skett avseende byte av belysningsarmaturer utomhus och framförallt byte av lamporna i armaturerna. Dessa har bytts till LED-belysning. Arbetet med att förstärka belysningen i området kommer att fortsätta under 2019.

4

På gård 9 har staket bytts ut. Utbyte av staket kommer att fortsätta under 2019. Under 2018 har även lekplatsutrustning bytts ut i området.

Totalt sett har det planerade periodiska underhållet för 2018 uppgått till 5.636 tkr jämfört mot budgeterade 4.051 tkr. Avvikelsen beror i huvudsak på renoveringskostnaderna som har tagits avseende de två återlämnade hyresrätterna som ska upplåtas som bostadsrätter. Detta hade inte budgeterats för specifikt under 2018. Även staketbytet och lås-/passersystemet har överskridit budget något.

För år 2019-2027 beräknas det planerade underhållet att avta något jämfört med tidigare år. Totalt sett tar underhållsplanen upp kostnader om totalt 22.364 tkr för dessa år, vilket innebär ett genomsnitt på 2.485 tkr per år. Badrumsrenoveringar ingår dock inte i dessa belopp. Badrumsrenoveringar görs fortlöpande när föreningens ekonomi så tillåter, vilket är när tidigare hyresrätter upplåts som bostadsrätter och därmed genererar kapital till föreningen.

Förutom fortsatt utbyte av varmvattenberedare, takfläktar och tvättstugeutrustning kommer de större posterna att vara renovering/byte av staket och byte av stuprör och hängrännor, asfaltering samt målning av fönster och dörrar. I övrigt består de planerade arbetena bl.a. av underhåll av armaturer/belysning, elvärmepaneler i gemensamhetsutrymmen, gatu-, tak- och väggbelysning, nätstängsel samt aluminiumdörrar och vikportar.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket år 2018 motsvarar 187.043 kr.

Föreningen har dock en detaljerad underhållsplan som har upprättats med hjälp av JS Besiktningstjänst AB. Denna sträcker sig över 30 år och ska uppdateras vid behov. Planen har i samarbete med föreningens vicevärd Kofab uppdaterats under slutet av 2018. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 2.971.000 kr per år. Det bör observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Detsamma gäller badrumsrenoveringar.

Föreningen har även en obligatorisk energideklaration upprättad för föreningens byggnader.

Radonmätningar har utförts under 2018. I de bostäder där förhöjda värden har påvisats har åtgärder gjorts och nya mätningar utförs, vilka beräknas vara klara under första kvartalet 2019.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande avtal tecknade:

ABJ Boförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Sweax AB	Fastighetsskötsel t.o.m. 2018-05-31
Järva Förvaltning AB	Fastighetsskötsel fr.o.m. 2018-06-01
Lövågen Mark och Trädgård AB	Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
Com Hem AB	Kabel-tv
Trygg-Hansa	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring/bostadsrättstillägg/skadedjurstillägg
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning
E-ON Sverige AB	Elnät och elkraft
KONE AB	Hiss- och portservice
Q-Park AB	Parkerings-tjänst t.o.m. 2018-08-31
Servisec AB	Parkerings- och bevakningstjänst (parkerings-tjänst fr.o.m. 2018-09-01)
Fastighetsägarna	Förhandlingservice avseende bostadshyresrätter
AMK städ	Städning tvättstugor, loftgång och Röda villan
Kofab AB	Vicevärdstjänst, lokaler och ventilation samt renoveringsprojekt
BMO Stockholm AB	Badrumsrenoveringar samt ramavtal för bygg-/reparationsarbeten
Bjerking	Projektledning Sommarvägen 27-29
Byggpartner i Dalarna AB	Ombyggnation Sommarvägen 27-29 från lokal till bostäder
Teamarkitekt	Ritningar ombyggnationer Sommarvägen 27-29 samt Vintervägen 100
SH Consulting	Projektledning ombyggnation Vintervägen 100 från lokaler till bostäder
Ventexpert	Ventilationskontroll, OVK
Avloppsteknik AB	Genomgång status av samtliga avloppstammar

ffg

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Monika Patz Strömstedt	Ledamot, ordförande
Arne Dahlberg	Ledamot, kassör
Pernilla Sund	Ledamot, sekreterare
Johan Dvahlén	Ledamot
Markus Enghag	Ledamot
Emil Andersson	Ledamot (avgått på egen begäran/flytt i oktober 2018)
Mikaela Lindahl	Suppleant
Ellen Forsström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda styrelsesammanträden samt hållit en budgetkonferens tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare och vicevärd. Därutöver har fr.o.m. september 2018 ej protokollförda arbetsmöten hållits en gång per månad. Utöver dessa möten har ett flertal möten hållits med olika leverantörer såsom Byggpartner, Bjerking och Sweax. Med Bjerking, som varit projektledare för ombyggnationen av lokalen på Sommarvägen, har styrelsen haft totalt 5 möten.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 250.000 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Malin Åkesson, auktoriserad revisor

Valberedning

Gunilla Hardingz

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen gör stora underskott resultatmässigt även om de har börjat att avta de senaste åren. Detta är en följd av att föreningen köpte fastigheterna med ett stort underhållsbehov. Föreningen har under året gjort ett underskott på 1.464 (f.g. år 2.584) tkr. I detta ingår dock upprustningen av området i form av planerat periodiskt underhåll med 5.636 (f.g. år 6.113) tkr.

Styrelsens målsättning är att föreningens utgifter, förutom det planerade periodiska underhållet, ska täckas av de årsavgifter och hyror som utdebiteras. Därtill ska avsättning kunna göras till framtida planerat periodiskt underhåll enligt underhållsplanen. Målsättningen har uppfyllts under 2018. Det som har gjorts för att komma till rätta med detta är att föreningen 2013-01-01 återställde den årsavgiftssänkning som gjordes fr.o.m. 2011 samtidigt som hyror för parkeringsplatser och garage/carportar höjdes. Därefter har årsavgifterna höjts med 10 % per 2014-01-01, vilket var den första reella höjningen sedan föreningens bildande. 2015-01-01 höjdes årsavgifterna med ytterligare 10 %. Under 2016-2018 har årsavgifterna årligen höjts med mellan 2-3 %. Styrelsens bedömning är att inga större höjningar av årsavgiften ska behöva ske de närmaste åren då den tunga delen av det planerade underhållet nu är utfört. Det finns dock ingen garanti för att inte mindre avgiftsjusteringar kan ske beroende på hur driftkostnader och räntor utvecklar sig framöver.

En annan förklaring till att föreningen visar stora underskott resultatmässigt har med utformningen av dagens redovisnings- och skatteregler att göra. Dessa har betydelse för hur resultatet presenteras. Detta gäller särskilt de föreningar där ombildning skett från hyresrätt till bostadsrätt och där ett antal av hyresgästerna valt att bo kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningen.

Att ha bostäder i form av hyresrätter kvar innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel kommer att tillfalla föreningen vid den tidpunkt då dessa kan upplåtas som bostadsrätter. Vid första upplåtelsen redovisas dock inte det kapital som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital. När de sex nya bostäderna har upplåtits som bostadsrätter under 2018, har föreningen tillförts kapital om 12.810 tkr. Dessa redovisas dock inte i resultaträkningen och påverkar därmed inte årets resultat utan endast storleken på medlemsinsatserna i balansräkningen.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 3.393 tkr. Vid årets början hade föreningen likvida medel om 6.031 tkr. Detta innebär en minskning av likvida medel med 2.638 tkr under året. Dock har då ytterligare kapital tillförts föreningen i samband med de sex nya upplåtelseerna som beskrivits ovan med 12.810.000 tkr samtidigt som ett lån har återbetalats med 12.000 tkr. Totalt nettoutflöde av likvida medel har därmed uppgått till 3.448 tkr. Detta förklaras av den investering som pågått i ombyggnationen av de två lokalerna på Vintervägen 100 och renoveringen av de två hyresrätter som har återlämnats till föreningen. Dessa projekt har hittills endast inneburit utflöde av kapital. Först när de under 2019 kommer att upplåtas som bostadsrätter, kommer kapital att tillföras föreningen för dessa projekt.

Med beslutad budget för 2019 beräknas inga nya lån behövas. Istället är ambitionen att göra en extraamortering och därmed lösa ett av föreningens lån på 3.600 tkr med det kapital som kommer att tillföras föreningen vid upplåtelseerna enligt ovan.

Föreningen hade vid årets slut 25 hyresrätter kvar (förutom de två gästlägenheterna) som i framtiden kan upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Två av dem är dock redan återlämnade till föreningen och kommer att upplåtas som bostadsrätter under första halvåret 2019. När det gäller de återstående 23 hyresrätterna är det dock inte sannolikt att upplåtelse kommer att kunna ske omgående och i tillräcklig omfattning för att direkt kunna finansiera allt kommande planerat underhåll i området.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång sex (f.g. år sju) fastighetslån hos SBAB om totalt 152.649.423 (f.g. år 165.078.790) kr. Detta efter att det lån på 12.000.000 kr som lånades upp för att finansiera ombyggnationen av lokalen på Sommarvägen 27-29 till bostäder har återbetalats.

Vid föreningens bildande bands lånen på olika tidsperioder för att sprida ränterisken över tiden. I efterhand kan konstateras att ränteläget vid denna tidpunkt var högt. Det sista av de lån som bands vid föreningens bildande var ett lån om 31.700.000 kr och som har haft en ränta på 5,84 %. Detta lån villkorsändrades per 2018-04-27. Detta har inneburit betydligt lägre räntekostnader för föreningen under 2018 då ny räntesats efter villkorsändringen har uppgått till 0,50 %. Lånet kommer visserligen under 2019 att bindas på 3 eller 4 år. Dock kommer räntesatsen då att bli maximalt 1 % om bindning på 4 år väljs.

I övrigt framgår de olika lånen storlek, omsättningsdagar och räntesatser av not till fastighetslån.

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar enligt nuvarande regler statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2018 uppgått till 1.337 kr per bostad för de bostäder som föreningen betalar hel avgift för. Detta gäller 213 bostäder. För 10 bostäder betalas halv fastighetsavgift då de färdigställdes 2010.

Skattemässigt har föreningen 223 lägenheter. Detta då 24 lägenheter är belägna i byggnader som är att betrakta som specialbyggnader skattemässigt, t.ex. skollokaler. De sju nya bostäderna som har tillkommit under 2017 och 2018 kommer att deklarerar som färdigställda vid fastighetstaxeringen 2019. Samtidigt kommer de lokaler som använts för att bygga dessa bostäder då inte längre att deklarerar.

Föreningen är inte skyldig att betala statlig inkomstskatt för kapitalinkomster om de är hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnationen av Sommarvägen 27-29 har färdigställts och de sex nya bostäderna har upplåtits som bostadsrätter under perioden april-augusti.

De två lokalerna på Vintervägen 100 har byggts om till en bostad och arbetet färdigställdes i slutet av 2018. Denna bostad kommer at upplåtas som bostadsrätt under 2019.

Staket och skiljeväggar har satts upp för bostäderna på Sommarvägen 27-29 samt Vintervägen 100.

Utemiljön vid lilla torget har snyggats till, trappen och buskage togs bort och en rabatt har iordningställts.

Nytt läs-/passersystem har installerats för tvättstugor och soprum där man nu istället för nyckel använder taggar. Alla hushåll har tilldelats en tagg och det finns möjlighet att köpa till flera om så önskas.

Matavfallshantering infördes under året vilket har lett till sänkta kostnader för avfallshantering.

Lekplatsen på gård 3 renoverades och fick nya lekredskap.

Föreningen har varit i tvist med en boende gällande olovlig andrahandsuthyrning där ärendet tillslut hänsköts till Hyresnämnden. Föreningen anlät ett juridiskt ombud från Fastighetsägarna och fick rätt i Hyresnämnden.

Även under 2018 har det planerade periodiska underhållet varit ganska omfattande. Dessa arbeten har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan och i not till resultaträkningen. Utöver detta har även reparationer utförts, vilka blir ganska omfattande i en så stor förening.

För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2018-01-01. Främst är höjningen en del av finansieringen av de kontinuerligt ökade driftkostnaderna t.ex. el, vatten och sophantering. Genom att möta kostnadshöjningarna bör föreningen framöver kunna finansiera den löpande driften och även det avtagande planerade periodiska underhållet och samtidigt kunna reservera medel för framtida planerat periodiskt underhåll utan att behöva ta upp ytterligare lån för att finansiera det planerade periodiska underhållet.

Hyresförhandlingar avseende de bostäder som är upplåtna med hyresrätt blev klara under sommaren 2018. Hyreshöjningen blev 1,1 % och gällde fr.o.m. 2018-04-01.

Uppföljningsmöten har kontinuerligt hållits med Kofab, vår vicevärd, som bistår med expertis gällande våra lokalhyresgäster och renoveringsprojekten i området. Styrelsen har haft möte med berörda boende i anslutning till Vintervägen 100 gällande ombyggnationen och utemiljön.

Föreningen har under året haft två städdagar där containrar har varit utställda på torget. Det grillades korv och bjöds på kaffe. Som belöning anordnades ett lotteri med tre vinster i form av presentkort. Styrelsens önskemål och förhoppning är att fler boende framöver deltar på våra städdagar och bidrar till föreningens ekonomi och sammanhållning.

Möjlighet finns att hyra föreningens gemensamhetslokal i Röda villan samt två gästlägenheter. Gästlägenheterna har varit uthyrd vid 32 tillfällen och festlokalen i Röda villan vid 18 tillfällen. Gästlägenheterna används därutöver om så behövs i samband med att badrumsrenoveringar utförs.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. På stämman deltog 45 medlemmar representerande 38 bostadsrätter.

En extra föreningsstämma hölls 2018-04-25 delvis för att besluta om att ändra föreningens stadgar och införa de lagändringar som gjorts i lagen om ekonomiska föreningar, men även för att införa en regel om att varje hushåll som mest får hyra två parkeringsplatser i området.

Därutöver har ett välkomstmöte hållits för nyinflyttade i april och glöggmingel i december.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 314 (f.g. år 305) medlemmar. Under året har 35 nya medlemmar beviljats inträde i föreningen och 26 tidigare medlemmar har beviljats utträde.

Under året har 13 (f.g. år 29) överlåtelse av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 31.082 (f.g. år 32.994) kr. Utöver detta har del av en bostadsrätt bytt ägare genom gåva, bodelning eller arvsifte. Sex nya bostadsrätter har upplåtits av föreningen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har gett sitt samtycke och endast för en period av ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand.

Föreningen har dessutom en policy för bygglov av inglasade uteplatser. Styrelsen har tidigare uppmärksammat att det på flera ställen i området har byggts altaner och staket utan styrelsens godkännande. Ett flertal av dessa kräver bygglov och berörda har blivit kontaktade för att återställa byggnationerna till ursprung eller inkomma med bygglov. När försäljningar sker eller när staketrenovering genomförs ska dessa i annat fall återställas på den boendes bekostnad.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.

fo

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	17 378	16 802	16 468	15 997	15 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 464	-2 584	-2 168	-10 121	-9 357
Soliditet, %	45	41	43	43	46
Eget kapital, tkr	130 543	119 197	117 681	119 849	127 576
Taxeringsvärde, tkr	187 043	187 043	187 043	175 797	175 797
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	600	588	571	554	504
Hyresintäkt, kr/kvm hyresbostadsarea vid årets utgång	944	931	918	916	914
Hyresintäkt, kr/kvm uthyrd lokalarea	878	870	855	838	831
Elkostnad, kr/kvm totalarea	38	32	30	28	31
Vattenkostnad, kr/kvm totalarea	30	29	31	29	30
Planerat periodiskt underhåll, tkr	5 636	6 113	4 458	11 800	9 322
Likvida medel vid årets utgång, tkr	3 393	6 031	2 226	1 893	2 456
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	152 649	165 079	153 628	154 088	149 433
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	6 313	6 827	6 354	6 373	6 180
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	81,61	88,26	82,13	87,65	85,00
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	2,21	2,73	3,18	3,66
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	120	119	111	105	109
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-119	-111	-105	-109	-106
Antal överlåtelse	13	29	30	36	26
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	31 082	32 994	31 992	28 052	26 302
Antal bostäder, hyresrätter	25	25	26	26	27
Uthyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	4 338	4 338	4 370	4 370	4 377
Outhyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	317	874	811	811	804

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	191 403 977	2 867 000	-72 489 824	-2 584 348
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-2 584 348	2 584 348
Reservering yttre fond		2 912 000	-2 912 000	
lanspråktagande yttre fond		-2 867 000	2 867 000	
Förändring medlemsinsatser	12 810 000			
Årets resultat				-1 463 991
Belopp vid årets utgång	204 213 977	2 912 000	-75 119 172	-1 463 991

Vid upplåtelse av sex nya bostäder tillkom under 2018 insatser med 5.180.000 kr och upplåtelseavgifter med 7.630.000 kr. Totalt sett består medlemsinsatser därefter av inbetalda insatser om 175.650.000 kr och upplåtelseavgifter om 28.563.977 kr.

7-6

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-75 119 172
Årets resultat	-1 463 991
<i>Summa</i>	<i>-76 583 163</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	2 971 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 912 000
Balanseras i ny räkning	-76 642 163
<i>Summa</i>	<i>-76 583 163</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

FC

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	17 378 206	16 801 544
Övriga rörelseintäkter		0	646 092
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 378 206	17 447 636
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-12 392 755	-12 491 810
Övriga externa kostnader	5	-605 509	-693 826
Personalkostnader	6	-329 194	-322 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 249 933	-2 996 344
Summa rörelsekostnader		-16 577 391	-16 504 626
Rörelseresultat		800 815	943 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 946	1 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 266 752	-3 528 694
Summa finansiella poster		-2 264 806	-3 527 358
Resultat efter finansiella poster		-1 463 991	-2 584 348
Resultat före skatt		-1 463 991	-2 584 348
Årets resultat		-1 463 991	-2 584 348

ff

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	281 836 710	267 533 683
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	125 272	156 287
Inventarier, verktyg och installationer	9	75 650	99 927
Pågående arbeten	10	2 406 385	16 055 431
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>284 444 017</i>	<i>283 845 328</i>
Summa anläggningstillgångar		284 444 017	283 845 328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		39 120	34 371
Övriga fordringar		20 383	18 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		334 856	382 974
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>394 359</i>	<i>436 034</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 392 865	6 031 431
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 392 865</i>	<i>6 031 431</i>
Summa omsättningstillgångar		3 787 224	6 467 465
SUMMA TILLGÅNGAR		288 231 241	290 312 793

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 213 977	191 403 977
Fond för yttre underhåll		2 912 000	2 867 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>207 125 977</i>	<i>194 270 977</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-75 119 172	-72 489 824
Årets resultat		-1 463 991	-2 584 348
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-76 583 163</i>	<i>-75 074 172</i>
Summa eget kapital		130 542 814	119 196 805
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	148 297 448	152 503 768
Summa långfristiga skulder		148 297 448	152 503 768
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	11	4 351 975	12 575 022
Skuld till boende		3 638	3 638
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		-555 440	0
Leverantörsskulder		2 752 791	1 725 155
Skatteskulder		23 181	18 385
Övriga skulder		222 988	2 074 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 591 846	2 215 566
Summa kortfristiga skulder		9 390 979	18 612 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 231 241	290 312 793

4

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Ändring har gjorts av avskrivningsprincip avseende avskrivning av byggnader fr.o.m. 2014. Avskrivning har tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. En övergång har gjorts till en linjär avskrivningsplan som löper över 80 år från anskaffningstidpunkten. Därmed skrivs byggnaderna av linjärt över kvarvarande 74 år. Underlaget för avskrivning utgörs av byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärden minskat med tidigare gjorda avskrivningar.

Avskrivningar på övriga materiella anläggningstillgångar är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Nedanstående avskrivningsprocent används:

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,35	74
Ombyggnation nya bostäder	1,43-1,45	69-70
Grovtvättstuga	10,00	10
Områdeskyltar	10,00	10

Under 2017 har en ny bostad färdigställts på Vintervägen 158 C. Utrymmet var tidigare ett outnyttjat utrymme. Under 2018 färdigställdes sex nya bostäder på Sommarvägen 27 och 29 A-E. Detta genom att en tidigare skollokal har byggts om. Investeringarna har aktiverats som tillgångar och skrivs av över 70 respektive 69 år och kommer därmed att vara avskrivna samtidigt som övriga byggnader.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder, bostadsrätter	10 453 754	10 061 392
	Hysesintäkter bostäder	1 673 233	1 729 003
	Hysesbortfall bostäder	-17 461	0
	Hysesintäkter lokaler	3 734 538	3 702 456
	Elavgifter lokaler	74 646	70 301
	Övriga vidarefakturerade kostnader	14 719	7 319
	Hysesintäkter garage	115 200	114 031
	Hysesintäkter övriga parkeringsplatser	1 287 356	1 100 811
	Hysesintäkter gästlägenheter	33 500	15 900
	Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor	8 538	0
	Öres- och kronutjämning	183	-256
	Summa	17 378 206	16 800 957

Ökningen av årsavgifter för bostadsrätterna beror på att avgiften höjdes med 2 % fr.o.m. 2018-01-01. Därtill har ytterligare sex bostadsrätter, efter ombyggnation av en tidigare vakant lokal, tillkommit under 2018.

Efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för bostadshyresrätterna med 1,1 % fr.o.m. 2018-04-01. Två bostadshyresrätter sades upp att upphöra per 2018-05-31. Tyvärr uppstod för en av bostäderna samtidigt en hyresförlust för tre månader. Hyresrätterna har under 2018 renoverats för att upplåtas som bostadsrätter under första halvåret 2019.

Hysesintäkter för parkeringsplatser har ökat då hyrorna höjdes för utomhusplatser med 75 kr/mån fr.o.m. 2018-01-01. Samtidigt höjdes hyrorna för utomhusplatser med elstolpe med 30 kr/mån.

40

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2018	2017
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	83 770	367 440
	Bostäder hyresrätter	55 156	64 480
	Hyseslokaler	18 645	8 695
	Gemensamma utrymmen	81 217	53 997
	Vatten och avlopp	96 246	192 594
	Värme	0	4 778
	Ventilation	22 269	42 196
	El	41 638	6 181
	Hissar	1 311	0
	Portar	0	3 519
	Övriga installationer (belysning i området)	22 491	7 023
	Tak	162 022	223 679
	Fasader	29 017	33 467
	Fönster	45 261	97 719
	Dörrar	5 177	11 167
	Övrigt huskropp utvändigt	3 584	7 837
	Markytor, markinventarier och garage	26 162	54 761
	Summa	693 966	1 179 533

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2018	2017
	Badrum, bostadsrätter	498 595	1 849 789
	Bostäder, renovering inför upplåtelse som bostadsrätter	1 050 001	0
	Bostäder, hyresrätter	14 556	0
	Hyseslokaler	0	5 515
	Tvättstugor	438 501	455 323
	Varmvattenberedare	351 728	161 651
	Översyn av avloppsstammar	0	1 398 839
	Elinstallationer	543 835	80 668
	Värmesystem	0	50 550
	Ventilation, utbyte takfläktar	209 019	78 470
	Ventilation, utbyte av ventilationssystem	458 925	0
	OVK-besiktning och rensing av kanaler	404 688	188 668
	Tak	0	141 002
	Dörrar samt låssystem soprum/tvättstugor	694 866	0
	Markytor och markinventarier	971 337	1 702 169
	Summa	5 636 051	6 112 644

Under 2018 har två tidigare hyresrätter som ska upplåtas som bostadsrätter renoverats.

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 12 (f.g. år 8) st varmvattenberedare har bytts ut. Därtill har 2 varmvattenberedare bytts ut i gymnastiksalen och 1 varmvattenberedare bytts ut i en tvättstuga. 4 (f.g. år 16) badrum har renoverats under året.

Tvättstugan på gård 8 har under året helrenoverats. Därtill har en tvättmaskin bytts i tvättstugan på gård 4.

Belysningsarmaturer har fortsatt att bytas ut inom området. Övergång görs till LED-belysning.

21 st takfläktar har bytts ut. Därtill har ventilationssystemet i gymnastiksalen bytts ut. Rengöring och åtgärder i bostäder och tvättstugor har slutförts efter de OVK-anmärkningar som erhöles under 2017.

Ett nytt lås-/passersystem har installerats i soprum och tvättstugor. Detta kommer under 2019 även att utökas att inkludera gästlägenheterna.

Årets kostnader avseende markytor och markinventarier avser till 212 tkr utbyte av lekturströning och 759 tkr avser byte/renovering av staket på gård 9 samt renovering av utomhusbänkar.

Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	716 418	640 946
	Trädgårdsskötsel	625 821	420 842
	Snöröjning och sandning	377 343	171 429
	Städning	150 485	122 149
	Vicevärd	347 695	392 907
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	58 996	68 988
	Radonmätning och åtgärder	122 358	3 200
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	386 038	303 084
	El	924 372	775 223
	Vatten	730 299	702 682
	Avfallshantering	587 191	648 425
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	419 193	428 446
	Överlåtelsebesiktningar	81 250	0
	Hyressättningsavgift	3 475	3 475
	Kabel-tv	137 483	134 652
	Fastighetsskatt för lokaler	102 860	102 860
	Fastighetsavgift för bostäder	291 461	286 665
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt ändrad taxering	0	-6 340
	Summa	6 062 738	5 199 633

Fr.o.m. 2018-07-01 har föreningen bytt fastighetsskötare. Ny fastighetsskötare är Järva Förvaltning.

Ökningen av kostnaden för trädgårdsskötsel beror på att mer extraarbeten har utförts under 2018. Framförallt har omfattande åtgärder gjorts på marken vid torget.

Kostnader för vicevärd avser dels det löpande avtalet men också arbeten utöver avtal såsom större arbeten med ventilation, förhandlingar med lokalyresgäster, ombyggnationer m.m.

Elkostnaden fortsätter att öka. Detta främst beroende på att elnätsavgifterna har stigit. Kostnaden för avfallshantering har kunnat sänkas genom att föreningen utökat sopsorteringen avseende matavfall.

Överlåtelsebesiktningar har införts fr.o.m. 2018. Detta görs för att säkerställa att eventuella installationer som har gjorts är korrekt utförda så att t.ex. framtida vattenskador ska kunna undvikas.

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 564	29 410
	Kreditupplysningar	5 800	7 800
	Kontorsmaterial	5 912	896
	Hemsida och bredband	8 894	6 525
	Postbefordran	20 748	19 962
	Revisionsarvode	30 459	47 768
	Ekonomisk förvaltning	228 886	224 266
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	27 733	37 765
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	6 069	6 022
	Upprättande av energideklaration	0	6 375
	Bankkostnader	6 373	149 373
	Juridiska tjänster	29 525	0
	Övriga externa tjänster	161 148	106 979
	Föreningsavgifter	4 921	3 386
	Informationskostnader	22 488	26 189
	Möteskostnader	13 089	19 310
	Övriga administrationskostnader	900	1 800
	Summa	605 509	693 826

Övriga externa tjänster avser till 124 tkr kostnader i samband med upplåtelse av de sex nya bostäderna i form av mäklararvode, styling och annonsering. Övriga 37 tkr avser hjälp med hyresförhandling och förhandling av villkor avseende föreningens lån. Möteskostnader avser kostnader för föreningsstämmor, medlems- och styrelsemöten samt föreningsgemensamma aktiviteter.

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	250 000	250 000
	Valberedningsarvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	69 819	65 972
	Utbildning	3 375	674
	Summa	329 194	322 646

40

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	227 622 462	227 067 585
	Inköp	17 497 668	554 877
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	245 120 130	227 622 462
	Ingående avskrivningar byggnader	-21 756 754	-18 815 702
	Årets avskrivningar	-3 194 641	-2 941 052
	Utgående avskrivningar byggnader	-24 951 395	-21 756 754
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Utgående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Redovisat värde	281 836 710	267 533 683

Fastigheternas taxeringsvärde uppgick vid räkenskapsårets utgång till 187.043.000 kr, varav lokalernas taxeringsvärde utgör 10.286.000 kr och bostädernas taxeringsvärde 176.757.000 kr.

Under 2017 färdigställdes ombyggnation av ett tidigare outnyttjat utrymme till en bostad på Vintervägen 158 C och under 2018 har ytterligare sex bostäder färdigställts efter ombyggnation av en tidigare lokal. Anskaffningskostnaderna för dessa har aktiverats tillsammans med övriga byggnader och skrivs av över samma tidsperiod som övriga byggnader.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Utgående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Ingående avskrivningar	-153 863	-122 848
	Årets avskrivningar	-31 015	-31 015
	Utgående avskrivningar	-184 878	-153 863
	Redovisat värde	125 272	156 287

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Utgående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Ingående avskrivningar	-142 840	-118 563
	Årets avskrivningar	-24 277	-24 277
	Utgående avskrivningar	-167 117	-142 840
	Redovisat värde	75 650	99 927

Avser skyltar till hela området.

Not 10	Pågående arbeten	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 055 431	2 166 022
	Inköp	3 848 622	14 444 286
	Omklassificeringar m.m.	-17 497 668	-554 877
	Utgående anskaffningsvärden	2 406 385	16 055 431

Pågående arbeten avser ombyggnation av två lokaler på Vintervägen 100 till en ny bostad samt projektering av hobbylokaler för ombyggnation till bostäder. Tidigare redovisades även anskaffningskostnader för ombyggnation av lokal på Sommarvägen 27-29 till sex bostäder som pågående arbete. Efter att bostäderna färdigställts under 2018 har de istället redovisats som del av byggnader.

Not 11	Fastighetslån	2018-12-31	2017-12-31
	SBAB, tremånadersbindning av ränta	0	12 000 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2018-04-27, ränta 5,84 %	0	31 700 000
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, 0,50 %	31 700 000	0
	SBAB, villkorsändringsdag 2018-06-15, ränta 0,74 %	0	3 600 000
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, 0,70 %	3 600 000	0
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, 0,51 %	31 427 865	31 524 021
	SBAB, villkorsändringsdag 2019-09-20, ränta 1,13 %	24 029 320	24 195 070
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-09-21, ränta 1,53 %	30 192 238	30 359 699
	SBAB, villkorsändringsdag 2022-01-21, ränta 1,63 %	31 700 000	31 700 000
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-4 351 975	-12 575 022
	Summa	148 297 448	152 503 768

Föreningen har valt att binda den största delen av lånen. Tanken är att reducera ränterisken genom att lånen förfaller till villkorsändring vid olika tidpunkter med ungefär lika stora delar. 2018-04-27 omförhandlades ett av föreningens lån. Därvid valde föreningen att låta lånet löpa med tremånadersränta, vilket gav en markant räntesänkning från 5,84 % till 0,50 %. Detta gjordes då föreningen samtidigt fattat beslut om att amortera bort lånet på 12.000.000 kr som tagits för ombyggnation av lokalen på Sommarvägen 27-29 till bostäder och som haft tremånadersbindning av räntan. Ytterligare ett lån omförhandlades per 2018-06-15. Även detta lån löper därefter med tremånadersränta. Tanken är att det ska amorteras bort under 2019 när de tidigare lokalerna på Vintervägen 100 upplåts som bostadsrätt. Amortering sker för närvarande löpande på tre av lånen. Preliminärt kommer det stora lånet på 31.700.000 kr som löper med tremånadersränta att bindas på 3 eller 4 år under första halvåret 2019. Detta till en indikativ ränta på 0,9-1,0 % beroende på bindningstid.

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	165 627 000	165 627 000
	Summa ställda säkerheter	165 627 000	165 627 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2 % fr.o.m. 2019-01-01. Tanken med detta är att täcka de kostnadsökningar som ske avseende driften.

Upplåtelseavtal har tecknats för de två tidigare hyresrätterna som renoverats. De nya bostadsrätterna kommer att tillträdas under andra kvartalet 2019. Totalt kommer kapital om 4.870.000 kr att tillföras föreningen vid dessa upplåtelse.

Ett av föreningens lån om 31.700.000 kr kommer under andra kvartalet 2019 att bindas på 3 eller 4 år. Indikativ ränta uppgår till 0,9 - 1,0 % beroende på bindningstid.

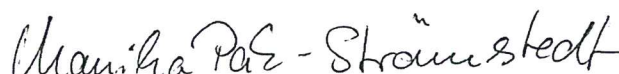
Lokalerna på Vintervägen 100 har byggts om för att upplåtas som en bostad med bostadsrätt. Tyvärr har försening uppstått då kommunen har haft invändningar kring handikappanpassning av ingång till bostaden. Förhoppningsvis kan bostaden upplåtas under första halvåret 2019.

För 2019 har föreningens styrelse budgeterat för underhållsåtgärder som beräknas uppgå till ca. 7.000.000 kr. En stor del av detta, ca. 2.000.000 kr avser fortsatt renovering av badrum.

UNDERSKRIFTER


Upplands Väsby 27 / 4 - 2019


Johan Dvahlén


Monika Patz Strömstedt


Pernilla Sund



Arne Dahlberg


Markus Enghag

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/5-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Åkesson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grimstaby, org.nr 716405-6637

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grimstaby för år 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 revisionsssed 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 den 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. Den 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 revisionsssed 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 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 Grimstaby för år 2018 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:



- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Uppsala den 3 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor