

Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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/Slånärsvägen 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 i 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 2019 har ytterligare 22 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 255 (f.g. år 254) bostäder med följande fördelning:

13 st	1 rum och kök
72 st	2 rum och kök
78 st	3 rum och kök
63 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 är 231 (f.g. år 227) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 22 (f.g. år 25) lägenheter med hyresrätt. Föreningen innehar även två gästlägenheter. En av de fyra nya bostadsrätterna har dock ännu inte tillträtts men upplåtelseavtal har tecknats och handpenning har betalats till föreningen. Tillträde kommer att ske i februari 2020. Denna upplåtelse och två till avser tidigare hyresrätter som nu har upplåtits med bostadsrätt. Ytterligare en upplåtelse av bostadsrätt har skett och avser två tidigare lokaler som byggts om till en bostad.

Föreningen hade vid årets utgång 12 uthyrda lokaler.

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 19.653 kvm. Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 17.961 (f.g. år 17.629) kvm och bostadshyresrätterna till 1.630 (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 238.914.000 (f.g. år 187.043.000) kr varav markvärdet motsvarar 61.953.000 (f.g. år 49.438.000) kr och byggnadsvärdet 176.961.000 (f.g. år 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 2022.

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 genom underleverantör i form av Nomor AB.

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 det konstateras att detta var lågt räknat.

Ett omfattande upprustningsarbete har därmed under många år 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 de stora arbetena med fasader och tak. Under 2019 har dock arbete med byte av hängrännor och stuprör påbörjats vilket också har medfört ytterligare åtgärder av panel och balkar. Byte av hängrännor kommer att göras löpande gård för gård under de kommande åren. Därtill har omfattande arbeten skett avseende mark och markinventarier. T.ex. pågår renovering/byte av staket, vilket också det görs etappvis gård för gård. Även lekutrustning 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 men att det är viktigt att underhållsplanen följs för att säkra att de kommer att vara så även framöver.

Badrum kommer fortsatt att renoveras i enlighet med stämmobeslutet vid föreningens bildande. Under 2019 åtgärdades 17 badrum, vilka också har besiktigats. Totalt är därmed 164 badrum renoverade. 13 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 103 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. 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.

Åtgärder har vidtagits under 2018 avseende sådana fel som upptäcktes vid besiktningen. Mindre problem återstår dock, vilket har lett till vissa vattensador. Detta gäller framförallt de bostäder som byggdes om under 2010. Problemen kommer att åtgärdas under 2020.

Tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan på gård 2 har bytts ut under 2019.

Ett nytt lås-/passersystem har under 2018 installerats för soprum och tvättstugor. Detta har under 2019 utökats för att även inkludera gästlägenheterna.

Avseende ventilationen har 9 st takfläktar bytts ut under 2019. 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 av ventilationskanaler. OVK:n blev inte fullt ut godkänd och åtgärder av besiktningens anmärkningarna har skett under 2018. Under 2019 har OVK gjorts i en del av hyreslokalerna samtidigt som service och filterbyten gjorts i ventilationssystemen.

Under 2018 gjordes byten av belysningsarmaturer utomhus och framförallt byte av lamporna i armaturerna. Dessa byttes till LED-belysning. Arbetet med att förstärka belysningen i området har fortsatt under 2019.

På gård 4 har staket bytts ut samt att grindar på Vintervägen 126 har tillkommit. Utbyte av staket kommer att fortsätta under 2020. Under 2019 har även lekplatsutrustning åtgärdats efter besiktning och lekstugor på tre gårdar har målats om.

Totalt sett har det planerade periodiska underhållet för 2019 uppgått till 6.783 tkr jämfört mot budgeterade 6.944 tkr.

För år 2020-2028 beräknas det planerade underhållet att avta något jämfört med tidigare år. Totalt sett tar underhållsplanen upp kostnader om totalt 19.315 tkr för dessa år, vilket innebär ett genomsnitt på 2.146 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. Under 2020 har styrelsen budgeterat för att renovera ytterligare 16 badrum.

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 2019 motsvarar 238.914 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 AB uppdaterats under slutet av 2019. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 2.985.000 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 har slutförts under början av 2019.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande större avtal tecknade:

ABJ Boförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Järva Förvaltning AB	Fastighetskötsel
Securitas Sverige AB	Fastighetsjour
Lövågen Mark och Trädgård AB	Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll
AMK städ	Städning tvättstugor, loftgång och Röda villan
Kofab AB	Vicevärdstjänst, lokaler, ventilation, lägenhetsbesiktningar samt renoveringsprojekt
Servisec AB	Parkerings- och bevakningstjänst
BMO Stockholm AB	Badrumsrenoveringar samt ramavtal för bygg-/reparationsarbeten
Com Hem AB	Kabel-TV
Open Infra	Fiber
E-ON Sverige AB	Elnät och elkraft

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
Johan Dvahlin	Ledamot, sekreterare
Carolina Öhlund	Ledamot
Jonathan Nygren	Ledamot
Ellen Forsström	Ledamot
Eva Wijk	Suppleant
Christian Olsén	Suppleant
Susanne Häggblad	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden samt hållit en budgetkonferens tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare och vicevärd. Därutöver har ej protokollförda arbetsmöten hållits en gång per månad.

Utöver dessa möten har ett flertal möten hållits med olika leverantörer såsom Byggpartner och Bjerking, som har varit projektledare för ombyggnationen av lokalen på Sommarvägen. Det har också genomförts ett flertal möten med Open Infra (tidigare Stadsnätsbolaget) samt underleverantörer till dessa kopplat till fiberprojektet.

Styrelsen har också haft en täta kontakter med Servisec som levererar bevakningstjänst till föreningen, då det under 2019 har skett en tydlig ökning av skadegörelse samt brott på föreningens område.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 275.000 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Huvudansvarig: Malin Åkesson, auktoriserad revisor

Valberedning

Sussi Burman

Sammanställande

Lena Karlsson

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen gör stora underskott resultatmässigt även om de på senare år har börjat att avta jämfört mot tidigare. Detta är en följd av att föreningen köpte fastigheterna med ett stort underhållsbehov. Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt underskott på 1.799 (f.g. år 1.464) tkr. I detta ingår dock upprustning av området i form av planerat periodiskt underhåll med 6.783 (f.g. år 5.636) 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 både 2018 och 2019. 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 2016-2019 har årsavgifterna årligen höjts med mellan 2 och 3 %. Avgifterna har även höjts med 2 % fr.o.m. 2020-01-01. 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. De bostadsrättsupplåtelser som har skett under 2019 har inneburit att föreningen tillförts kapital om 7.623 tkr. Detta redovisas dock inte i resultaträkningen och påverkar därmed inte årets resultat utan endast föreningens likvida medel och storleken på medlemsinsatserna i balansräkningen.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 6.621 tkr. Vid årets början hade föreningen likvida medel om 3.393 tkr. Detta innebär en ökning av de likvida medel med 3.228 tkr under året. Dock har då ytterligare kapital tillförts föreningen i samband med de nya bostadsrättsupplåtelse som beskrivits ovan med 7.623 tkr samtidigt som ett lån har återbetalats med 3.600 tkr. Totalt nettoutflöde av likvida medel bortsett från dessa poster har därmed uppgått till 795 tkr. Detta förklaras delvis av de slutbetalningar som gjorts avseende ombyggnationen av de två lokalerna på Vintervägen 100 samt av renoveringen som har gjorts av ytterligare en hyresrätt som har återlämnats till föreningen i oktober. Utgifterna för renoveringen av hyresrätten har belastat 2019 medan slutbetalningen för upplåtelsen av densamma kommer att tillföra föreningen kapital först i februari 2020.

Med beslutad budget för 2020 beräknas det planerade periodiska underhållet att uppgå till ungefär samma nivå som under 2019. Inga nya lån beräknas att behövas. Istället är ambitionen att göra en extraamortering och därmed minska ett av föreningens lån med ytterligare ca. 6.000 tkr.

Föreningen hade vid årets slut 22 hyresrätter kvar (förutom de två gästlägenheterna) som i framtiden kan upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Det är 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 fem (f.g. år sex) fastighetslån hos SBAB om totalt 148.297.452 (f.g. år 152.649.423) kr. Detta efter att ett lån på 3.600 kr har slutbetalats genom extraamortering.

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. Allt eftersom lånen har kunnat villkorsändras har räntekostnaderna kunnat sänkas kraftigt. 2011 uppgick föreningens genomsnittliga skuldränta till 4,40 % för att under 2019 uppgå till 1,13 %.

I övrigt framgår de olika lånens storlek, villkorsändringsdagar 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 2019 uppgått till 1.377 kr per bostad för de bostäder som föreningen betalar hel avgift för. Detta gäller 206 bostäder. För 11 bostäder som tillkom under 2010 betalas halv fastighetsavgift t.o.m. 2020. 14 bostäder är befriade från fastighetsavgift t.o.m. 2033 då de efter ombyggnationen på Sommarvägen har åsatts värdeår 2018. Skattemässigt har föreningen därmed 231 bostäder. Detta då 24 bostäder är belägna i byggnader som är att betrakta som specialbyggnader skattemässigt, t.ex. skollokalerna.

I och med att lokalerna på Sommarvägen 27-29 samt Vintervägen 100 har konverterats till bostäder har taxeringsvärdet för lokaler minskat fr.o.m. 2019, vilket innebär att även fastighetsskatten som betalas för lokaler har minskat.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även under 2019 har det planerade periodiska underhållet varit ganska omfattande även om behovet av underhållsåtgärder har avtagit något de senaste åren. 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 som Brf Grimstaby är.

I övrigt har följande väsentliga händelser skett:

För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2019-01-01. 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 2019. Hyreshöjningen blev 1,72 % samt 40 kr/bostad och månad för det nya lås-/passagesystemet. Hyreshöjningen trädde i kraft per 2019-07-01. Garantibesiktning av de nya bostäderna på Sommarvägen 27-29 har genomförts under december 2019.

De två tidigare lokalerna på Vintervägen 100 som har byggts om till en bostad under 2018 har under 2019 färdigställts genom att de brister som kommunen påpekat avseende utemiljön har åtgärdats. Den nya bostaden har därmed kunnat upplåtas med bostadsrätt under juli 2019. Staket och skiljeväggar har satts upp för bostäderna på Sommarvägen 29 E samt Vintervägen 100.

Föreningen har varit i tvist med en boende där ärendet hamnade i Hyresnämnden gällande en olovlig andrahandsuthyrning där föreningen fick rätt. Till sin hjälp anlät styrelsen en jurist från Fastighetsägarna. Jurist har även behövt anlitas för ett antal andra ärenden avseende uppsägning p.g.a. upprepade sena betalningar samt omförhandling av villkor för en lokalhyresgäst.

Föreningen tecknade ett avtal med Stadsnätsbolaget AB (numera Open Infra AB) i slutet av 2018, där bolaget gavs nyttjanderätt till föreningens mark för att gräva ner fiberkabel. Detta för att kunna erbjuda boende i föreningen anslutning till organisationen öppna stadsnät. Avtalet tecknades efter att en extra föreningsstämma genomförts där samtliga medlemmar inbjudits att delta. En stor majoritet röstade för förslaget. Arbetet med nedgrävning av fiberkabeln har pågått från maj t.o.m. december 2019. Det finns dock en restlista med åtgärder som åligger Stadsnätsbolaget att genomföra. Detta har hanterats av föreningens vicevärd på uppdrag av styrelsen. Från början av 2020 har nätverket kommit i drift och samtliga hushåll som önskat att koppla upp sig har en fungerande anslutning. Nästa förvaltningsåtgärd är en 5 respektive 10-årig besiktning av installationen.

Uppföljningsmöten har kontinuerligt hållits med föreningens vicevärd Kofab, som bistår med expertis gällande lokalhyresgästerna och renoveringsprojekten i området.

Föreningen har under året haft två städdagar där containrar har varit utställda på torget. Det har grillats korv och bjudits 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 uthyrda vid 30 tillfällen och festlokalen i Röda villan vid 31 tillfällen. Gästlägenheterna används därutöver om så behövs i samband med att badrumsrenoveringar utförs.

Ett möte kring säkerhet och trygghet hölls under hösten med Servisec AB.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 22 medlemmar.

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

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 319 (f.g. år 314) medlemmar. Under året har 32 nya medlemmar beviljats inträde i föreningen och 27 tidigare medlemmar har beviljats utträde.

Under året har 24 (f.g. år 13) överlåtelse av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 31.391 (f.g. år 31.082) kr. Utöver detta har del av två bostadsrätter bytt ägare genom gåva, bodelning eller arvskifte. Fyra 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 som medfört pensionsåtagande eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	17 797	17 378	16 802	16 468	15 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 799	-1 464	-2 584	-2 168	-10 121
Soliditet, %	47	45	41	43	43
Eget kapital, tkr	136 367	130 543	119 197	117 681	119 849
Taxeringsvärde, tkr	238 914	187 043	187 043	187 043	175 797
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	612	600	588	571	554
Hysesintäkt, kr/kvm hyresbostadsarea vid årets utgång	966	944	931	918	916
Hysesintäkt, kr/kvm uthyrd lokalarea	895	878	870	855	838
Elkostnad, kr/kvm totalarea	37	38	32	30	28
Vattenkostnad, kr/kvm totalarea	28	30	29	31	29
Planerat periodiskt underhåll, tkr	6 783	5 636	6 113	4 458	11 800
Likvida medel vid årets utgång, tkr	6 621	3 393	6 031	2 226	1 893
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	148 297	152 649	165 079	153 628	154 088
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	6 133	6 313	6 827	6 354	6 373
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	62,07	81,61	88,26	82,13	87,65
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,43	2,21	2,73	3,18
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	123	120	119	111	105
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-120	-119	-111	-105	-109
Antal överlåtelser	24	13	29	30	36
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	31 391	31 082	32 994	31 992	28 052
Antal bostäder, hyresrätter	22	25	25	26	26
Uthyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	4 338	4 338	4 338	4 370	4 370
Outhyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	200	317	874	811	811

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	204 213 977	2 912 000	-75 119 172	-1 463 991
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 463 991	1 463 991
Reservering yttre fond		2 971 000	-2 971 000	
lanspråktagande yttre fond		-2 912 000	2 912 000	
Förändring medlemsinsatser	7 622 500			
Årets resultat				-1 798 707
Belopp vid årets utgång	211 836 477	2 971 000	-76 642 163	-1 798 707

Vid upplåtelse av en helt ny bostad, två tidigare hyresrätter samt handpenning för en tredje tidigare hyresrätt, som bostadsrätter har under året medlemsinsatser tillkommit med totalt 7.622.500 kr. Av dessa avser 2.520.000 kr insatser och 5.102.500 kr upplåtelseavgifter.

Totalt sett består medlemsinsatser därefter av inbetalda insatser om 178.170.000 kr och upplåtelseavgifter om 33.666.477 kr.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-76 642 163
Årets resultat	-1 798 707
<i>Summa</i>	<i>-78 440 870</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	2 985 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 971 000
Balanseras i ny räkning	-78 454 870
<i>Summa</i>	<i>-78 440 870</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	17 796 826	17 378 206
Övriga rörelseintäkter		17 733	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 814 559	17 378 206
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-13 539 593	-12 392 755
Övriga externa kostnader	5	-730 183	-605 509
Personalkostnader	6	-357 165	-329 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 287 949	-3 249 933
Summa rörelsekostnader		-17 914 890	-16 577 391
Rörelseresultat		-100 331	800 815
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		2 452	1 946
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 700 828	-2 266 752
Summa finansiella poster		-1 698 376	-2 264 806
Resultat efter finansiella poster		-1 798 707	-1 463 991
Resultat före skatt		-1 798 707	-1 463 991
Årets resultat		-1 798 707	-1 463 991

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	281 190 201	281 836 710
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	94 257	125 272
Inventarier, verktyg och installationer	9	51 373	75 650
Pågående arbeten	10	0	2 406 385
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>281 335 831</i>	<i>284 444 017</i>
Summa anläggningstillgångar		281 335 831	284 444 017
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		36 551	39 120
Övriga fordringar		42 088	20 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		314 522	334 856
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>393 161</i>	<i>394 359</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 620 576	3 392 865
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 620 576</i>	<i>3 392 865</i>
Summa omsättningstillgångar		7 013 737	3 787 224
SUMMA TILLGÅNGAR		288 349 568	288 231 241

fc

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		211 836 477	204 213 977
Fond för yttre underhåll		2 971 000	2 912 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>214 807 477</i>	<i>207 125 977</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-76 642 163	-75 119 172
Årets resultat		-1 798 707	-1 463 991
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-78 440 870</i>	<i>-76 583 163</i>
Summa eget kapital		136 366 607	130 542 814
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	147 660 466	148 297 448
Summa långfristiga skulder		147 660 466	148 297 448
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	11	636 986	4 351 975
Skuld till boende		7 830	3 638
Leverantörsskulder		1 119 193	2 197 351
Skatteskulder		2 647	23 181
Övriga skulder		246 955	222 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 308 884	2 591 846
Summa kortfristiga skulder		4 322 495	9 390 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 349 568	288 231 241

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.

Under 2017 ar en ny bostad färdigställd på Vintervägen 158 C. Utrymmet var tidigare ett outnyttjat utrymme. Under 2018 har sex nya bostäder färdigställd på Sommarvägen 27 och 29 A-E. Detta genom att en tidigare skollokal har byggts om. Under 2019 har två tidigare lokaler byggts om till en ny bostad på Vintervägen 100. Investeringarna har aktiverats som tillgångar och skrivs av över 68-70 år och kommer därmed att vara slutavskrivna samtidigt som övriga byggnader.

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

	Procent	Antal år
Byggnader	1,35	74
Ombyggnation nya bostäder	1,43-1,47	68-70
Grovtvättstuga	10,00	10
Områdeskyltar	10,00	10

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder, bostadsrätter		10 870 548	10 453 754
Hysesintäkter bostäder		1 616 442	1 673 233
Hysesbortfall bostäder		0	-17 461
Hysesintäkter lokaler		3 804 449	3 734 538
Elavgifter lokaler		77 436	74 646
Hysesintäkter garage		114 400	115 200
Hysesintäkter övriga parkeringsplatser		1 280 555	1 287 356
Hysesintäkter gästlägenheter/röda villan		21 540	33 500
Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor		5 300	8 538
Vidarefakturerade kostnader/intäktsföring gamla fordringar		6 094	14 719
Öres- och kronutjämning		62	183
Summa		17 796 826	17 378 206

Ökningen av årsavgifter för bostadsrätterna beror på att avgiften höjdes med 2 % fr.o.m. 2019-01-01. Därtill har ytterligare tre bostadsrätter tillkommit under 2019.

Efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för bostadshyresrätterna med 1,72 % fr.o.m. 2019-07-01. Att intäkterna har minskat beror på att två tidigare hyresrätter har renoverats under början av 2019 för att i april respektive juni sedan upplätas med bostadsrätt. Därtill har ytterligare en hyresrätt lämnats tillbaka till

föreningen i oktober. Denna har sedan renoverats för att upplåtas med bostadsrätt och kommer att tillträdas i februari 2020.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2019	2018
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	223 600	83 770
	Bostäder hyresrätter	23 315	55 156
	Hyreslokaler	16 822	18 645
	Gemensamma utrymmen	50 217	81 217
	Vatten och avlopp	94 475	96 246
	Ventilation	27 123	22 269
	El	63 597	41 638
	Hissar	3 444	1 311
	Övriga installationer (belysning i området)	7 115	22 491
	Tak	341 387	162 022
	Fasader	101 143	29 017
	Fönster	31 523	45 261
	Dörrar	11 754	5 177
	Övrigt huskropp utvändigt	7 875	3 584
	Markytor, markinventarier och garage	22 448	26 162
	Summa	1 025 838	693 966

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2019	2018
	Badrum, bostadsrätter	2 182 607	498 595
	Bostäder, renovering inför upplåtelse som bostadsrätter	626 929	1 050 001
	Bostäder, hyresrätter	71 875	14 556
	Tvättstugor	63 625	438 501
	Varmvattenberedare	281 039	351 728
	Elinstallationer	67 856	543 835
	Värmesystem	18 370	0
	Ventilation, utbyte takfläktar	102 910	209 019
	Ventilation, utbyte av ventilationssystem	0	458 925
	Ventilation, service och filterbyten lokaler	51 786	0
	OVK-besiktning och rensing av kanaler	40 640	404 688
	Fasader	2 376 526	0
	Balkonger	88 236	0
	Dörrar samt låssystem soprum/tvättstugor	103 928	694 866
	Markytor och markinventarier	706 283	971 337
	Summa	6 782 610	5 636 051

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 13 (f.g. år 12) st varmvattenberedare har bytts ut. Under f.g. år byttes dessutom 2 varmvattenberedare ut i gymnastiksalen och 1 varmvattenberedare i en tvättstuga. 16 (f.g. år 4) badrum har renoverats under året.

Under slutet av 2019 har en tidigare hyresrätt renoverats för att upplåtas som bostadsrätt under 2020.

Tvättmaskin och torktumlare har bytts ut i tvättstugan på gård 2.

f.c

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

9 (f.g. år 21) st takfläktar har bytts ut. Därtill har service och filterbyten gjorts avseende hyreslokalernas ventilationssystem. En mindre OVK-besiktning har gjorts av lokaler.

Fasadrenovering har skett i form av att hängrännor och stuprör har bytts ut på gård 5. Vid detta arbete har en del extrakostnader tillkommit för byte av dåligt virke som inte har kunnat åtgärdas innan nedtagning av hängrännor och stuprör skett.

Det lås-/passersystem som föregående år installerades i soprum och tvättstugor har utökats att gälla även gästlägenheterna. Därtill har 3 ytterdörrar köpts in.

Årets kostnader avseende markytor och markinventarier avser till 79 tkr åtgärder av lekplatser efter besiktningsanmärkningar samt målning av lekstugor på gård 4, 5 och 9. Därtill har en elstolpe bytts ut för 10 tkr. Övriga 617 tkr avser byte/renovering av staket på gård 4.

Not 4	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	751 706	716 418
	Trädgårdsskötsel	404 356	625 821
	Snöröjning och sandning	360 471	377 343
	Städning	164 390	150 485
	Vicevärd	410 474	347 695
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	21 390	58 996
	Radonmätning och åtgärder	10 091	122 358
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	392 018	386 038
	El	894 425	924 372
	Vatten	682 533	730 299
	Avfallshantering	692 178	587 191
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	392 252	419 193
	Ersättning för men i nyttjanderätt	5 304	0
	Överlåtelsebesiktningar	28 125	81 250
	Hyressättningsavgift	3 197	3 475
	Kabel-tv	140 674	137 483
	Fastighetsskatt för lokaler	86 330	102 860
	Fastighetsavgift för bostäder	291 230	291 461
	Öresutjämning	1	0
	Summa	5 731 145	6 062 738

Minskningen av kostnaden för trädgårdsskötsel beror på att färre extraarbeten har utförts under 2019 än under 2018. Under 2018 utfördes omfattande åtgärder av mark, buskar och planteringar vid torget.

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

Kostnaden för avfallshantering har ökat markant. Den stora förklaringen är tyvärr kommunens debitering avseende matavfall och brännbart avfall, vilket är svårt att påverka.

Kostnaden för fastighetsförsäkring har kunnat reduceras genom att avtal med Anticimex har avslutats i och med de besiktningar som tidigare gjorts avseende vatten och avlopp.

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 vattenskadorna ska kunna undvikas.

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 830	32 564
	Kreditupplysningar	7 600	5 800
	Kontorsmaterial	841	5 912
	Hemsida och bredband	9 110	8 894
	Postbefordran	22 788	20 748
	Revisionsarvode	42 362	30 459
	Ekonomisk förvaltning	236 820	228 886
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	28 708	27 733
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	6 069	6 069
	Bankkostnader	6 921	6 373
	Juridiska tjänster	83 230	29 525
	Övriga externa tjänster	218 256	161 148
	Föreningsavgifter	5 018	4 921
	Informationskostnader	22 533	22 488
	Möteskostnader	18 097	13 089
	Övriga administrationskostnader	1 000	900
	Summa	730 183	605 509

Kostnaden för juridiska tjänster har ökat då styrelsen har behövt ta hjälp i ärenden avseende olovlig andrahandsuthyrning samt uppsägning av boende p.g.a. upprepade sena betalningar. Därtill har förhandlingshjälp behövts avseende en lokalhyresgäst.

Övriga externa tjänster avser till 103 tkr kostnader i samband med upplåtelse av de nya bostadsrätterna i form av mäklararvode och annonsering. 43 tkr avser hjälp med hyresförhandling och förhandling av villkor avseende föreningens lån. Därtill har tidigare projekteringskostnader avseende ombyggnation av kvarterslokaler till bostäder kostnadsförts med 72 tkr då styrelsen har konstaterat att dessa ombyggnationer är mycket svåra och kostsamma att genomföra och därmed sannolikt inte kommer att ske.

Möteskostnader avser kostnader för föreningsstämmor, medlems- och styrelsemöten samt föreningsgemensamma aktiviteter.

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	275 000	250 000
	Valberedningsarvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	76 165	69 819
	Utbildning	0	3 375
	Summa	357 165	329 194

Vid den ordinarie föreningsstämman 2019-05-23 beslutades om höjning av styrelsearvodena från 250.000 kr till 300.000 kr per verksamhetsår.

10

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	245 120 130	227 622 462
	Inköp	2 586 148	17 497 668
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	245 120 130
	Ingående avskrivningar byggnader	-24 951 395	-21 756 754
	Årets avskrivningar	-3 232 657	-3 194 641
	Utgående avskrivningar byggnader	-28 184 052	-24 951 395
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Utgående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Redovisat värde	281 190 201	281 836 710

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 238.914.000 kr, varav byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 176.961.000 kr och markens taxeringsvärde till 61.953.000 kr.

Under 2018 färdigställdes sex bostäder efter ombyggnation av en tidigare lokal. Under 2019 har ytterligare en bostad tillkommit genom att två tidigare lokaler byggts om.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Utgående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Ingående avskrivningar	-184 878	-153 863
	Årets avskrivningar	-31 015	-31 015
	Utgående avskrivningar	-215 893	-184 878
	Redovisat värde	94 257	125 272

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Utgående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Ingående avskrivningar	-167 117	-142 840
	Årets avskrivningar	-24 277	-24 277
	Utgående avskrivningar	-191 394	-167 117
	Redovisat värde	51 373	75 650

Avser skyltar till hela området.

Not 10	Pågående arbeten	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 406 385	16 055 431
	Inköp	0	3 848 622
	Omklassificeringar m.m.	-2 406 385	-17 497 668
	Utgående anskaffningsvärden	0	2 406 385

Pågående arbeten har avsett ombyggnation av två lokaler på Vintervägen 100 till en ny bostad samt projektering av hobbylokaler för ombyggnation till bostäder. Efter att projektet slutförts under 2019 har de istället redovisats som del av byggnader.

Not 11	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	SBAB, villkorsändringsdag 2019-09-20, ränta 1,13 %	0	24 029 320
	SBAB, tremånadersbindning av ränta	0	3 600 000
	SBAB, tremånadersbindning av ränta	0	31 700 000
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, 0,61 %	31 254 343	31 427 865
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-09-21, ränta 1,53 %	29 890 039	30 192 238
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-10-11, ränta 0,52 %	23 753 070	0
	SBAB, villkorsändringsdag 2022-01-21, ränta 1,63 %	31 700 000	31 700 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2022-05-10, ränta 0,89 %	31 700 000	0
	Avgår kortfristig del (amorteringar inom ett år)	-636 986	-4 351 975
	Summa	147 660 466	148 297 448

Föreningen har valt att binda den största delen av lånen. Tanken är att reducera ränterisken genom att lånen förfaller till villkorsändring vid olika tidpunkter. 2019-09-20 omförhandlades ett av föreningens lån. Därvid valde föreningen att binda lånet för ytterligare 2 år samtidigt som räntesatsen kunde sänkas från 1,13 % till 0,52 %.

Vid samma tillfälle valde styrelsen även att amortera av det minsta lånet på 3.600.000 kr, vilket innebär en viss inbesparing av räntekostnader.

Ytterligare ett lån om 31.700.000 kr, som tidigare löpt med tremånadersränta, har bundits på 3 år till en räntesats om 0,89 % då detta innebär en marginell förändring mot den tidigare räntesatsen.

De löpande planerade amorteringarna på lånen uppgår f.n. till 636.986 kr för kommande år. Styrelsen har dock även i åtanke att extraamorteringar kan ske under 2020 om ekonomin så tillåter.

Not 12	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	165 627 000	165 627 000
	Summa ställda säkerheter	165 627 000	165 627 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 2 % fr.o.m. 2020-01-01. Tanken med detta är att täcka de kostnadsökningar som sker avseende driften.

Efter att hyresförhandlingar avslutats mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen i januari 2020 har de kvarvarande bostadshyresrätternas hyror höjts med 2,10 % fr.o.m. 2020-02-01.

Slutförande har skett av upplåtelse av ytterligare en bostadsrätt i februari 2020. Detta genom att tillträde har skett av en tidigare hyresrätt som har övergått till att bli bostadsrätt. Därmed har föreningen tillförts ytterligare kapital om 2.147.500 kr utöver den handpenning som tillförts föreningen redan under slutet av 2019.

För 2020 har föreningens styrelse budgeterat för underhållsåtgärder som beräknas att uppgå till ca. 6.200.000 tkr. En stor del av detta, ca. 2.000.000 kr avser fortsatt renovering av badrum.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 26 / 03 - 2020


Monika Patz Strömstedt


Ellen Forsström


Arne Dahlberg


Johan Dvahlin


Carolina Öhlund


Jonathan Nygren

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 / 4 - 20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Åkesson
Huvudansvarig auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grimstaby för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. 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 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.

70

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 2019 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 revisionssed 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.

Uppsala den 21 april 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Malin Åkesson', with a long horizontal stroke extending to the right.

Malin Åkesson
Auktoriserad revisor