

Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 8
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10 - 11
- Kassaflödesanalys	12
- Noter	13 - 18
- Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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/Slånbärsvägen i området Bollstanäs. Föreningen innehar sin mark med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen Grimstaby registrerades 1993-04-16. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-07-07. 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 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 324 parkeringsplatser, 265 vanliga p-platser varav 16 med elstolpe och 17 med elbilsaddare, 47 carportar varav 18 med elbilsaddare och 12 garage varav 5 med elbilsaddare. Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Vid räkenskapsårets utgång var 236 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 17 lägenheter med hyresrätt. Föreningen innehar även två gästlägenheter.

Föreningen hade vid årets utgång 10 (f. år 10) st. uthyrda lokaler. Föreningen har även en lokal, Röda villan, för egen användning. Denna kan hyras som festlokal och används i övrigt som föreningslokal. Ytterligare en lokal om 23 kvm finns för eget användande.

Byggnadernas totala area uppgår till 24.180 kvm varav bostädernas area utgör 19.653 kvm. Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 18.489 kvm och bostadshyresrätterna till 1.238 kvm. Gästlägenheternas area uppgick till 62 kvm. Markarean uppgår till 78.814 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 297.306.000 kr varav markvärdet motsvarar 65.856.000 kr och byggnadsvärdet 231.504.000 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.

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/Rentokil.

Fastigheternas tekniska status

Föreningen lät före köpet år 2008 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, balkonger, fasader och tak m.m. Dessutom har omfattande arbeten skett avseende ventilation i lokaler, bostäder och gemensamhetsutrymmen.

Vid föreningens bildande fattades beslut om att renovering skulle ske av samtliga då deltagande bostadsrätters badrum på föreningens bekostnad. Detsamma gäller ett byte av varmvattenberedare. Föreningen har därmed genomfört stämmobeslutet avseende badrum. 7 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 161 varmvattenberedare i bostäder är utbytta.

Tvättstugorna åtgärdas successivt. Utöver diverse enstaka byten av tvättmaskiner, torktumlare och manglar har helrenovering skett av tvättstugor på fem gårdar sedan 2016.

Avseende ventilationen har 12 takfläktar bytts ut under 2025. När byte görs av takfläktar förbereder Brf Grimstaby för dragnings av styrkabel mellan elcentral och spiskåpa. Detta för att säkerställa att bostadsrättsinnehavarna installerar optimal fläkt för byggnaderna.

Omfattande arbeten har också skett avseende mark och markinventarier.

Även lekplatser och dess utrustning har åtgärdats. Besiktningsanmärkningar har åtgärdats och lekutrustning har bytts ut alternativt renoverats.

Byten av belysningsarmaturer utomhus och framförallt byte av lamporna i armaturerna sker löpande. Dessa har bytts till LED-belysning.

Under 2021 har en totalrenovering skett av Röda villan.

Under 2021 gjordes en fullständig stamspolning i hela området. Under 2022 genomfördes filmning av spill- och dagvattenledningarna i området. Under 2023 har relining utförts på gård 4, 7 och 9. Under 2024 genomfördes relining på gård 5, 6, 8 och 10 och 2025 utfördes relining på tandläkardelen på gård 9. Delar av detta har finansierats genom nya lån.

Under 2019 påbörjades arbete med byte av hängrännor och stuprör i området vilket också tyvärr medförde ytterligare åtgärder av panel och balkar. Då detta blev mycket kostsamt har styrelsen beslutat att istället först göra en grundlig genomgång av skicket på de olika gårdarna för att kunna planera arbetena bättre och därmed få bättre

effektivitet avseende fortsatt arbete med byte av hängrännor och stuprör. Vid denna genomgång har det även upptäckts att stora delar av yttertaken behöver åtgärdas. Samtliga dessa arbeten hänger ihop och kommer att åtgärdas gårdsvis.

Föreningen har under 2020 upprättat den obligatoriska energideklaration för föreningens byggnader vilket måste göras vart 10:e år.

Styrelsens uppfattning är att fastigheterna är i relativt gott skick men att det är mycket viktigt att underhållsplanen följs för att säkra att de kommer att vara så även framöver.

Totalt sett har det planerade periodiska underhållet för 2025 uppgått till 3.677.000 kr jämfört mot budgeterade 4.210.000 kr.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket år 2025 motsvarar 297.360 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 2025. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 4.757.000 kr per år. Det bör observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen.

För de kommande 10 åren beräknas det genomsnittliga planerade underhållet bli cirka 87 miljoner kr. Det är i genomsnitt 8.7 miljoner kr per år. Förutom fortsatt utbyte av varmvattenberedare, takfläktar och tvättstugeutrustning kommer de större posterna att vara tak och fasader.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande större avtal tecknade:

ABJ Boförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Järva Förvaltning AB	Fastighetsskötsel, Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll.
Securitas Sverige AB	Fastighetsjour
AMK städ	Städning tvättstugor, loftgång och Röda villan
Kofab AB	Vicevärdstjänst, lokaler, ventilation, lägenhetsbesiktningar samt renoveringsprojekt
Swedbevakning AB	Parkerings- och bevakningstjänst
BMO Stockholm AB	Ramavtal för bygg-/reparationsarbeten
Tele 2	Kabel-TV
Open Infra	Fiber
E-ON Sverige, Öresundskraft	Elnät och elkraft

Styrelse, revisorer och valberedning

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

Nima Khosrow Panah	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2027
Göran Wedebrand	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Bo Lövgren	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Susanne Burman	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Elwira Radecka	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
Daniel Koivula	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
Pritam Babra	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Therese Häggblom	Suppleant	T.o.m. stämman 2026
Elfrida Nilsson	Suppleant	T.o.m. stämman 2026

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

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

Utöver dessa möten har ett flertal möten hållits med olika leverantörer såsom Lybecks, Swedbevakning, Järva förvaltning och Compleo.

Revisorer

Borev Revision AB
Peter Lindqvist. Revisor

Valberedning

Monika Patz-Strömstedt
Juha Soumi, framtagen av styrelsen under året
Eva Wijk, framtagen av styrelsen under året

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt underskott på 468.000 kr. I detta ingår dock upprustning av området i form relining med 1.290 tkr samt planerat underhåll för 3.677 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. Årsavgifterna har höjts med 2,5 % den 2025-01-01 och med 5 % den 2026-01-01. För de bostäder som är upplåtna med hyresrätt resulterade hyresförhandlingarna i en höjning med 5,56 % från den 1 januari 2025.

En annan förklaring till att föreningen har visat 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.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 10.182.000 kr. Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresrätter kvar (förutom de två gästlägenheterna) som ska upplåtas som bostadsrätter i framtiden och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång 7 fastighetslån hos SBAB om totalt 139.967.254 (f. år 140.930.987) kr. Villkorsändringsdagar och räntesatser framgår av not till fastighetslån.

Föreningens skattessituation

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 2025 uppgått till 1.724 kr per bostad för de bostäder som föreningen betalar hel avgift för. Detta gäller 217 bostäder. 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. skollokaler.

Föreningen är frivilligt skattskyldig för moms avseende hyreslokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har det planerade periodiska underhållet uppgått till 3.677.000 kr. De största arbetena är fönsterbyten, asfaltering gård 1, byte av slipers på lilla torget vid gård 4 samt påbörjan av fasad- och balkongrenovering. Utöver

detta har även rena reparationer utförts, vilka blir omfattande i en så stor förening som Brf Grimstaby är. Under 2023 till 2025 har 7 gårdar samt tandläkarhuset relinats till en kostnad av ca 23.651.000 kr.

I övrigt har följande väsentliga händelser skett:

På stämman 2025 togs beslut att konvertera de lokaler som tidigare huserade en förskola till nya bostadsrätter. Arbete med ritningar, bygglov mm har påbörjats under året.

Föreningen har upplåtit en bostad med bostadsrätt. Detta påverkar inte resultatet men ger ett likvidtillskott.

Besöksparkeringarna har utökats med två platser.

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. Styrelsens önskemål och förhoppning är att fler boende framöver deltar på städdagarna och bidrar till föreningens ekonomi och sammanhållning.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 322 medlemmar. Under året har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 31.475 kr. Därtill har 2 hela eller delar av bostadsrätter bytt ägare genom gåva, bodelning eller arvskifte.

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.

Möjlighet finns att hyra föreningens gemensamhetslokal i Röda villan samt två gästlägenheter.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	21 398	21 515	20 232	19 058	18 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	-468	-10 654	-6 718	-324	-86
Soliditet, %	47	47	49	51	49
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	752	733	666	635	630
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	65	63	59	61	61
Skuldsättning/kvm, kr	5 896	5 842	5 652	5 442	5 781
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 570	7 673	7 482	7 219	7 711
Sparande/kvm, kr	272	-189	-102		
Räntekänslighet, %	10,07	10,46	11,24		

Energikostnad/kvm, kr	99	88	111	93	74
Eget kapital, tkr	129 969	128 287	135 246	141 964	139 588
Taxeringsvärde, tkr	297 360	293 204	293 204	293 204	238 914
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 115	1 109	1 087		
Hyresintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 200	1 141	1 164	1 094	1 005
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 089	1 100	1 134	1 047	946
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	47,07	48,07	46,66	44,88	58,51
Genomsnittlig skuldränta, %	2,75	3,26	3,22	1,66	1,00
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	184	177	173	147	138
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	121	42	116	138	123
Antal överlåtelse, bostäder	17	28	20	24	29
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	31 475	30 848	31 016	35 671	34 914

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Det har tillkommit en del nyckeltal till årets tabell. Vissa nyckeltal som varit med tidigare har fått justerade beräkningsgrunder i.o.m nya regler. Dessa har då räknats om enligt gällande regler. Därför kan vissa siffror skilja sig från tidigare år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt inkl lokalytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och fastighetsel per kvadratmeter totalyta. Hushållsel ingår inte i denna kostnad utan varje hushåll har eget abonnemang.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust på 468 tkr. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom egen kassa, justerade årsavgifter, försäljning av nuvarande hyresrätter och upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	223 078 977	8 205 507	-92 343 950	-10 653 543
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-10 653 543	10 653 543
Reservering yttre fond		4 379 000	-4 379 000	
lanspråktagande yttre fond		-2 868 801	2 868 801	
Förändring medlemsinsatser	2 150 000			
Årets resultat				-467 608
Belopp vid årets utgång	225 228 977	9 715 706	-104 507 692	-467 608

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-104 507 692
Årets resultat	-467 608
<i>Summa</i>	<i>-104 975 300</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	4 757 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 676 501
Balanseras i ny räkning	-106 055 799
<i>Summa</i>	<i>-104 975 300</i>

Reservering till fond enligt rekommendation i senaste uppdateringen av underhållsplanen gjord 2025.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	21 398 020	21 514 541
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 398 020	21 514 541
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-13 541 750	-23 506 402
Övriga externa kostnader	6	-853 828	-616 108
Personalkostnader	7	-452 635	-443 699
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 248 980	-3 232 657
Summa rörelsekostnader		-18 097 193	-27 798 866
Rörelseresultat		3 300 827	-6 284 325
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89 284	158 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 857 719	-4 528 117
Summa finansiella poster		-3 768 435	-4 369 218
Resultat efter finansiella poster		-467 608	-10 653 543
Resultat före skatt		-467 608	-10 653 543
Årets resultat		-467 608	-10 653 543

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	261 794 259	265 026 916
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	65 292	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		261 859 551	265 026 916
Summa anläggningstillgångar		261 859 551	265 026 916
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		1 140 679	381 385
Övriga fordringar		181 214	85 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		530 196	453 259
Summa kortfristiga fordringar		1 852 089	920 556
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 181 572	6 714 538
Summa kassa och bank		10 181 572	6 714 538
Summa omsättningstillgångar		12 033 661	7 635 094
SUMMA TILLGÅNGAR		273 893 212	272 662 010

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		225 228 977	223 078 977
Fond för yttre underhåll		9 715 706	8 205 507
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>234 944 683</i>	<i>231 284 484</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-104 507 692	-92 343 950
Årets resultat		-467 608	-10 653 543
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-104 975 300</i>	<i>-102 997 493</i>
Summa eget kapital		129 969 383	128 286 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	73 920 303	134 128 843
Summa långfristiga skulder		73 920 303	134 128 843
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	66 046 951	6 802 144
Förskott från kunder		32 991	27 686
Leverantörsskulder		1 011 574	605 856
Skatteskulder		25 983	42 287
Övriga skulder		257 908	220 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 628 120	2 547 792
Summa kortfristiga skulder		70 003 527	10 246 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 893 213	272 662 009

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 300 827	-6 284 325
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	3 248 980	3 232 657
Erhållen ränta	89 284	158 899
Erlagd ränta	-3 857 719	-4 528 117
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>2 781 372</i>	<i>-7 420 886</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-931 533	-249 678
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	512 545	-1 770 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 362 384	-9 441 497
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-81 615	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 150 000	3 695 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 068 385	3 695 000
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-963 733	-871 023
Övriga kort- eller långfristiga lån	0	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-963 733	4 128 977
Årets kassaflöde	3 467 036	-1 617 520
Likvida medel vid årets början	6 714 538	8 332 057
Öresavrundning	-2	1
Likvida medel vid årets slut	10 181 572	6 714 538

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Under 2017 har en ny bostad färdigställts på Vintervägen 158 C. Utrymmet var tidigare ett outnyttjat utrymme. Under 2018 har sex nya bostäder färdigställts 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
Elbilsladdare	20	5

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter bostäder, bostadsrätter		13 897 355	13 471 549
Hysesintäkter bostäder		1 482 626	1 403 630
Hysesintäkter lokaler		4 372 921	4 925 706
Elavgifter lokaler		0	51 954
Elavgifter laddstationer		53 606	54 009
Hysesintäkter garage		117 600	116 400
Hysesintäkter övriga parkeringsplatser		1 407 157	1 403 340
Hysesintäkter gästlägenheter/röda villan		43 350	52 151
Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor		2 200	1 600
Avgifter betalningspåminnelser		6 480	7 020
Vidarefakturerade kostnader		14 626	27 193
Öres- och kronutjämning		99	-11
Summa		21 398 020	21 514 541

I årsavgifterna ingår bl a vatten, kabel-TV och fastghetsel.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2025	2024
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	839 126	421 944
	Bostäder hyresrätter	23 677	12 074
	Gemensamma utrymmen	62 445	37 347
	Vatten och avlopp	1 328 033	13 045 363
	Ventilation	2 985	24 227
	Elinstallationer	9 741	27 987
	Kabel-TV	9 638	0
	Hissar	39 080	24 391
	Övriga installationer (belysning i området)	0	734
	Tak	58 091	30 872
	Fasader	14 603	6 112
	Fönster	0	6 301
	Dörrar	0	20 291
	Balkonger	6 931	0
	Markytor, markinventarier och garage	197 160	47 184
	Summa	2 591 510	13 704 827

Enskilt största kostnaden under 2025 är den sista delen av föreningens relining, 1 290 tkr (12 961 tkr 2024).

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2025	2024
	Hyresrätter	78 464	310 688
	Hyreslokaler	9 828	0
	Tvättstugor	0	44 689
	Varmvattenberedare	194 191	215 504
	Elinstallationer	0	109 072
	Värmesystem	0	4 026
	Ventilation, utbyte takfläktar, OVK, rengöring mm	1 050 293	415 222
	Tak	105 842	0
	Fasader	103 379	27 500
	Fönster	772 372	1 182 769
	Balkonger	721 591	74 170
	Markytor och markinventarier	640 541	485 161
	Summa	3 676 501	2 868 801

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 7 (f. år 8) st varmvattenberedare har bytts ut under året.

Not 5	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	895 707	865 605
	Trädgårdsskötsel	425 433	430 253
	Snöröjning och sandning	393 534	394 488
	Städning	141 720	140 585
	Vicevärd	478 022	500 240
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	69 713	60 443
	Radonmätning och åtgärder	11 721	0
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	467 117	459 701
	El	1 144 507	1 177 353
	Vatten	1 195 117	946 158
	Avfallshantering	803 499	720 272
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	579 428	554 678
	Överlåtelsebesiktningar	47 096	49 248
	Hyressättningsavgift	3 325	2 641
	Kabel-tv	181 572	179 768
	Fastighetsskatt för lokaler	95 350	97 570
	Fastighetsavgift för bostäder	374 249	353 771
	Återbetalning moms 2019-2020 enligt ny beräkningsmodell	-33 371	0
	Summa	7 273 739	6 932 774

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 709	18 508
	Kreditupplysningar	5 700	5 550
	Hemsida och bredband	17 672	13 387
	Postbefordran	17 949	17 992
	Revisionsarvode	24 883	21 276
	Ekonomisk förvaltning	295 802	280 392
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	38 558	48 709
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	10 218	8 497
	Bankkostnader	8 869	7 672
	Juridiska tjänster	64 686	47 215
	Övriga externa tjänster	319 940	101 808
	Föreningsavgifter	5 664	5 574
	Informationskostnader	4 582	3 634
	Möteskostnader	34 996	35 094
	Övriga administrationskostnader	1 600	800
	Summa	853 828	616 108

Not 7	Personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	352 800	338 626
	Valberedningsarvoden	7 620	7 431
	Sociala avgifter	92 215	95 542
	Övriga löner	0	2 100
	Summa	452 635	443 699

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodena f.n. till 4,5 inkomstbasbelopp per verksamhetsår.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	247 706 278	247 706 278
	Utgående anskaffningsvärden	247 706 278	247 706 278
	Ingående avskrivningar	-44 347 337	-41 114 680
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-3 232 657	-3 232 657
	Utgående avskrivningar	-47 579 994	-44 347 337
	Ingående uppskrivningar	61 667 975	61 667 975
	Utgående uppskrivningar	61 667 975	61 667 975
	Redovisat värde	261 794 259	265 026 916

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 297.360.000 kr, varav byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 231.504.000 kr och markens taxeringsvärde till 65.856.000 kr.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	81 615	0
	Försäljningar/utrangeringar	-310 150	0
	Utgående anskaffningsvärden	81 615	310 150
	Ingående avskrivningar	-310 150	-310 150
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Försäljningar/utrangeringar	310 150	0
	Årets avskrivningar	-16 323	0
	Utgående avskrivningar	-16 323	-310 150
	Redovisat värde	65 292	0

Ombyggnation av lokal till grovtvättstuga är till fullo avskriven.
Inköp under året är installation av elbilsladare som skrivs av under 5 år.

Not 10	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	SBAB, villkorsändringsdag 2029-04-16, ränta 2,90 %	27 939 340	28 332 073
	SBAB, villkorsändringsdag 2027-02-12, ränta 1,47 %	24 200 000	24 200 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-07-09, ränta 3,08 %	31 700 000	31 700 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-11-09, ränta 2,89%	22 913 344	23 153 344
	SBAB, villkorsändringsdag 2028-11-09, ränta 2,99%	22 427 070	22 648 070
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-07-14, ränta 2,76%	5 850 000	5 910 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-09-14, ränta 2,93%	4 937 500	4 987 500
	Avgår kortfristig del	-66 046 951	-6 802 144
	Summa	73 920 303	134 128 843

I enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5 måste lån som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut redovisas som kortfristigt. Även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer ersättas av ett eller flera lån.

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	165 627 000	165 627 000
	Summa ställda säkerheter	165 627 000	165 627 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har höjt avgifterna med 5% från den 1 januari 2026.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-03

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 20 / 4 - 2026



Nima Khosrow Panah



Susanne Burman



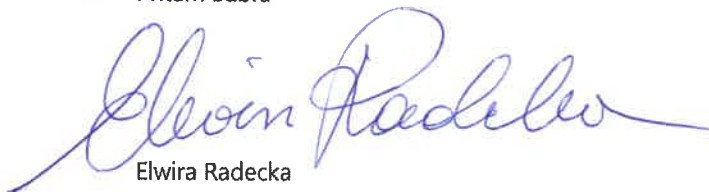
Göran Wedebrand



Pritam Babra



Bo Lövgren



Elwira Radecka



Daniel Koivula

Min revisionsberättelse har lämnats 22 / 4 - 2026



Peter Lindqvist
Revisor, Borev Revision AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grimstaby för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grimstaby för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 22 april 2026



Peter Lindqvist
Revisor