Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Kassaflödesanalys	13
- Noter	14 - 18
- Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 elbilsladdare, 47 carportar varav 18 med elbilsladdare och 12 garage varav 5 med elbilsladdare. Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda besöksparkeringar.

Vid räkenskapsårets utgång var 235 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 17 lägenheter med hyresrätt samt en tidigare hyresrätt som ska upplåtas med bostadsrätt. Föreningen innehar även två gästlägenheter.

Föreningen hade vid årets utgång 10 (f. år 12) 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 18.368 kvm och bostadshyresrätterna till 1.230 kvm. Gästlägenheternas area uppgick till 62 kvm. Markarean uppgår till 78.814 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 293.204.000 kr varav markvärdet motsvarar 78.597.000 kr och byggnadsvärdet 214.607.000 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.

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. 8 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 154 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. Under 2024 har en torktumlare bytts ut på gård 6.

Avseende ventilationen har 13 takfläktar bytts ut under 2024. 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.

Omfattande arbeten har också skett avseende mark och markinventarier. T.ex. pågår sedan 2017 renovering/byte av staket, vilket görs etappvis gård för gård. Detta arbete färdigställdes under 2024.

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. Detta underhåll har skjutits på under många år då det har varit andra åtgärder som har varit högre prioriterade.
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. 2025 utförs 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 2024 uppgått till 2.869 tkr jämfört mot budgeterade 2.917 tkr.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket år 2024 motsvarar 293.204 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 2024. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 4.379.000 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 42 miljoner kr. Det är i genomsnitt 4,200 tkr per år.

Förutom fortsatt utbyte av varmvattenberedare, takfläktar och tvättstugeutrustning kommer de större posterna att vara fasader inkl fönster, balkonger, tak, hårdgjorda ytor samt ventilation.

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 2025
Göran Wedebrand	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Bo Lövgren	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Susanne Burman	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Elwira Radecka	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Rikard Reineck	Ledamot	T.o.m. stämman 2025, avgått under året
Pritam Babra	Ledamot	T.o.m. stämman 2025
Therese Häggblom	Suppleant	T.o.m. stämman 2025

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 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
Huvudansvarig: Peter Lindqvist

Valberedning
Monika Patz-Strömstedt Sammankallande
Ylwali Häggblad

Föreningens ekonomiska situation
Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt underskott på 10.654 tkr. I detta ingår dock upprustning av området i form relining med 12.961 tkr samt planerat underhåll för 2.869 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 10 % den 2024-01-01 och 2,5 % den 2025-01-01.

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 6.715 tkr. Föreningen har i samband med kostnaderna för relining tagit upp ett nytt lån på 5.000 tkr.

Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresrätter kvar (förutom de två gästlägenheterna) samt en lägenhet som är tillbakalämnad till föreningen som ska upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel.

Föreningens lån
Föreningen har vid årets utgång 7 fastighetslån hos SBAB om totalt 140.930.987 (f. år 136.802.010) kr. Villkorsändringsdagar och räntesatser framgår 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 2024 uppgått till 1.630 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. Föreningen är inte skyldig att betala statlig

inkomstskatt för kapitalinkomster om de är hänförliga till föreningens fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2024 har det planerade periodiska underhållet varit lite mindre omfattande än tidigare år. Dessa arbeten har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan och i not till resultaträkningen. Utöver detta har även rena reparationer utförts, vilka blir omfattande i en så stor förening som Brf Grimstaby är. Under 2023 och 2024 har 7 gårdar relinats till en kostnad av ca 22.361 tkr.

I övrigt har följande väsentliga händelser skett:

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har årsavgifterna höjts med 10 % fr.o.m. 2024-01-01. Främst är höjningen en del av finansieringen av de kontinuerligt ökade driftkostnaderna t.ex. trädgårdsskötsel, el, sophantering och försäkring. Tanken har varit att genom att möta kostnadshöjningarna framöver kunna finansiera den löpande driften och även det 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. I och med att översyn nu har gjorts av taken och dessa har visat sig vara i ett betydligt sämre skick än vad som förväntats samt ett omfattande arbete med relining kommer denna målsättning inte att kunna uppfyllas. Då underhållskostnaderna kommer att bli stora under en ganska kort period kommer nya lån att behöva tas upp, vilket därmed också kommer att medföra ökade räntekostnader.

Hyresförhandlingar avseende de bostäder som är upplåtna med hyresrätt har slutförts under mars 2023. Resultatet har blivit en hyreshöjning med 5,6 %. Hyreshöjningen har trätt i kraft per 2024-04-01.

Under hösten 2024 gavs det återigen möjlighet att konvertera motorvärmaruttag till laddstationer. Detta resulterade i att det i slutet av 2024 installerades 10 nya laddstationer.

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.

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

MEDLEMSINFORMATION
Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 320 (f. år 324) medlemmar. Under året har 24 (f. år 20) överlåtelser av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 30.848 (f. år 31.106) kr. Därtill har 4 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.

Föreningen har under året inte haft någon anställd som medfört pensionsåtagande eller dylikt.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	21 515	20 232	19 058	18 566	17 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10 654	-6 718	-324	-86	-1 540
Soliditet, %	47	49	51	49	48
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	733	666	635	630	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	63	59	61	61	
Skuldsättning/kvm, kr	5 842	5 652	5 442	5 781	5 900
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 673	7 482	7 219	7 711	
Sparande/kvm, kr	-189	-102			
Räntekänslighet, %	10,46	11,24			
Energikostnad/kvm, kr	88	111	93	74	62
Eget kapital, tkr	128 287	135 246	141 964	139 588	136 974
Taxeringsvärde, tkr	293 204	293 204	293 204	238 914	238 914
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 109	1 087			
Hyresintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 141	1 164	1 094	1 005	989
Hyresintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 100	1 134	1 047	946	832
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	48,07	46,66	44,88	58,51	59,71
Genomsnittlig skuldränta, %	3,26	3,22	1,66	1,00	1,07
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	177	173	147	138	123
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	42	116	138	123	123
Antal överlåtelser, bostäder	28	20	24	29	22
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	30 848	31 016	35 671	34 914	30 381

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 10.654 tkr. Föreningen har under året genomfört relining för totalt 12.961 tkr. Utöver detta har planerat underhåll genomförts för 2.869 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	219 383 977	4 935 407	-82 355 363	-6 718 487
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Balanseras i ny räkning			-6 718 487	6 718 487
Reservering yttre fond		4 274 000	-4 274 000	
Ianspråktagande yttre fond		-1 003 900	1 003 900	
Förändring medlemsinsatser	3 695 000			
Årets resultat				-10 653 543
Belopp vid årets utgång	**223 078 977**	**8 205 507**	**-92 343 950**	**-10 653 543**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-92 343 950
Årets resultat	-10 653 543
Summa	*-102 997 493*
Förslag till disposition:	
Reservering fond för yttre underhåll	4 379 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 868 801
Balanseras i ny räkning	-104 507 692
Summa	*-102 997 493*

Reservering till fond enligt rekommendation i senaste uppdateringen av underhållsplanen gjord 2024.

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

RESULTATRÄKNING

	1	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	21 514 541	20 232 159
Övriga rörelseintäkter		0	563 352
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**21 514 541**	**20 795 511**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3, 4, 5	-23 506 402	-19 065 491
Övriga externa kostnader	6	-616 108	-510 014
Personalkostnader	7	-443 699	-424 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 232 657	-3 233 869
Summa rörelsekostnader		**-27 798 866**	**-23 233 537**
Rörelseresultat		***-6 284 325***	***-2 438 026***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		158 899	39 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 528 117	-4 319 606
Summa finansiella poster		**-4 369 218**	**-4 280 461**
Resultat efter finansiella poster		***-10 653 543***	***-6 718 487***
Resultat före skatt		***-10 653 543***	***-6 718 487***
Årets resultat		***-10 653 543***	***-6 718 487***

BALANSRÄKNING 1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	265 026 916	268 259 573
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		*265 026 916*	*268 259 573*
Summa anläggningstillgångar		**265 026 916**	**268 259 573**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		381 385	141 449
Övriga fordringar		85 912	101 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		453 259	427 983
Summa kortfristiga fordringar		*920 556*	*670 878*
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 714 538	8 332 057
Summa kassa och bank		*6 714 538*	*8 332 057*
Summa omsättningstillgångar		**7 635 094**	**9 002 935**
SUMMA TILLGÅNGAR		**272 662 010**	**277 262 508**

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		223 078 977	219 383 977
Fond för yttre underhåll		8 205 507	4 935 407
Summa bundet eget kapital		*231 284 484*	*224 319 384*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-92 343 950	-82 355 363
Årets resultat		-10 653 543	-6 718 487
Summa fritt eget kapital		*-102 997 493*	*-89 073 850*
Summa eget kapital		**128 286 991**	**135 245 534**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	134 128 843	90 142 075
Summa långfristiga skulder		**134 128 843**	**90 142 075**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 802 144	46 659 935
Förskott från kunder		27 686	26 700
Leverantörsskulder		605 856	3 096 627
Skatteskulder		42 287	70 108
Övriga skulder		220 410	248 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 547 792	1 773 478
Summa kortfristiga skulder		**10 246 175**	**51 874 899**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**272 662 009**	**277 262 508**

KASSAFLÖDESANALYS 1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 284 325	-2 438 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	3 232 657	3 233 869
Erhållen ränta	158 899	39 145
Erlagd ränta	-4 528 117	-4 319 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	*-7 420 886*	*-3 484 618*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-249 678	-194 883
- Ökning(+)/Minskning(–) av kortfristiga skulder	-1 770 933	1 317 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-9 441 497**	**-2 361 778**
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 695 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**3 695 000**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-871 023	-778 656
Övriga kort- eller långfristiga lån	5 000 000	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**4 128 977**	**5 221 344**
Årets kassaflöde	**-1 617 520**	**2 859 566**
Likvida medel vid årets början	**8 332 057**	**5 472 491**
Öresavrundning	1	0
Likvida medel vid årets slut	**6 714 538**	**8 332 057**

NOTER

Not 1 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 anskaffningsvären minskat med tidigare gjorda avskrivningar.

Under 2017 ar 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
Grovtvättstuga	10,00	10
Områdeskyltar	10,00	10

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder, bostadsrätter	13 471 549	12 176 175
Hyresintäkter bostäder	1 403 630	1 520 204
Hyresintäkter lokaler	4 925 706	4 763 021
Elavgifter lokaler	51 954	155 559
Elavgifter laddstationer	54 009	27 572
Hyresintäkter garage	116 400	116 200
Hyresintäkter övriga parkeringsplatser	1 403 340	1 425 459
Hyresintäkter gästlägenheter/röda villan	52 151	37 800
Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor	1 600	1 100
Avgifter betalningspåminnelser	7 020	5 820
Vidarefakturerade kostnader	27 193	3 292
Öres- och kronutjämning	-11	-43
Summa	**21 514 541**	**20 232 159**

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

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	421 944	644 723
	Bostäder hyresrätter	12 074	89 645
	Gemensamma utrymmen	37 347	101 176
	Vatten och avlopp	13 045 363	9 520 253
	Ventilation	24 227	5 741
	Elinstallationer	27 987	46 470
	Hissar	24 391	3 484
	Övriga installationer (belysning i området)	734	2 148
	Tak	30 872	40 488
	Fasader	6 112	49 867
	Fönster	6 301	0
	Dörrar	20 291	0
	Balkonger	0	72 897
	Markytor, markinventarier och garage	47 184	119 704
	Summa	**13 704 827**	**10 696 596**

Den största enskilda kostnaden är föreningens arbete med relining, va 12 961 tkr (9 400 tkr år 2023).

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2024	2023
	Hyresrätter	310 688	0
	Tvättstugor	44 689	87 033
	Varmvattenberedare	215 504	318 042
	Elinstallationer	109 072	0
	Värmesystem	4 026	0
	Ventilation, utbyte takfläktar mm	227 440	86 752
	OVK-besiktning	187 782	0
	Fasader	27 500	0
	Fönster	1 182 769	307 836
	Balkonger	74 170	0
	Markytor och markinventarier	485 161	204 237
	Summa	**2 868 801**	**1 003 900**

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 8 (f. år 9) st varmvattenberedare har bytts ut under året.

Not 5	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	865 605	804 110
	Trädgårdsskötsel	430 253	297 834
	Snöröjning och sandning	394 488	478 366
	Städning	140 585	133 470
	Vicevärd	500 240	480 426
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	60 443	31 119
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	459 701	440 443
	El	1 177 353	1 855 092
	Vatten	946 158	834 638
	Avfallshantering	720 272	815 458
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	554 678	512 240
	Överlåtelsebesiktningar	49 248	71 715
	Hyressättningsavgift	2 641	2 780
	Kabel-tv	179 768	162 537
	Fastighetsskatt för lokaler	97 570	97 570
	Fastighetsavgift för bostäder	353 771	347 197
	Summa	**6 932 774**	**7 364 995**

Not 6	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 508	22 413
	Kreditupplysningar	5 550	6 539
	Hemsida och bredband	13 387	13 178
	Postbefordran	17 992	18 288
	Revisionsarvode	21 276	31 756
	Ekonomisk förvaltning	280 392	273 352
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	48 709	43 949
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	8 497	7 890
	Bankkostnader	7 672	4 306
	Juridiska tjänster	47 215	16 285
	Övriga externa tjänster	101 808	23 379
	Föreningsavgifter	5 574	5 616
	Informationskostnader	3 634	3 310
	Möteskostnader	35 094	38 146
	Övriga administrationskostnader	800	1 607
	Summa	**616 108**	**510 014**

Not 7	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	338 626	326 675
	Valberedningsarvoden	7 431	7 100
	Sociala avgifter	95 542	90 388
	Övriga löner	2 100	0
	Summa	**443 699**	**424 163**

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

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		247 706 278	247 706 278
Utgående anskaffningsvärden		247 706 278	247 706 278
Ingående avskrivningar		-41 114 680	-37 882 023
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		-3 232 657	-3 232 657
Utgående avskrivningar		-44 347 337	-41 114 680
Ingående uppskrivningar		61 667 975	61 667 975
Utgående uppskrivningar		61 667 975	61 667 975
Redovisat värde		**265 026 916**	**268 259 573**

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 293.204.000 kr, varav byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 214.607.000 kr och markens taxeringsvärde till 78.597.000 kr.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		310 150	310 150
Utgående anskaffningsvärden		310 150	310 150
Ingående avskrivningar		-310 150	-308 938
Förändringar av avskrivningar			
Årets avskrivningar		0	-1 212
Utgående avskrivningar		-310 150	-310 150
Redovisat värde		**0**	**0**

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.

Not 10	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
SBAB, villkorsändringsdag 2029-04-16, ränta 2,90 %		28 332 073	28 694 892
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%		23 153 344	23 368 048
SBAB, villkorsändringsdag 2028-11-09, ränta 2,99%		22 648 070	22 869 070
SBAB, villkorsändringsdag 2025-07-14, ränta 4,71%		5 910 000	5 970 000
SBAB, villkorsändringsdag 2026-09-14, ränta 2,93%		4 987 500	0
Avgår kortfristig del		-6 802 144	-46 659 935
Summa		**134 128 843**	**90 142 075**

Med anledning av att två avföreningens lån om totalt 5 910 000 kr löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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, per den 26 februari 2025, en fd hyresrätt som är under försäljning.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 19 / 03 - 2025

Nima Khosrow Panah

Susanne Burman

Göran Wedebrand

Pritam Babra

Bo Lövgren

Elwira Radecka

Min revisionsberättelse har lämnats 29 / 3 - 2025

Borev Revision AB

Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor

BOREV

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

2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

BOREV

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 29 mars 2025

Peter Lindqvist
Revisor