

Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Noter	13 - 20
- Underskrifter	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

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 utnyttjade 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 316 parkeringsplatser varav 228 vanliga p-platser, 29 med elstolpe, 47 carportar och 12 garage. Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda besöksparkeringar. Elladdstationer kommer under början av 2022 att installeras i 10 carportar och 5 elstolpar kommer att kompletteras med elladdstationer.

Vid räkenskapsårets utgång var 233 (f. år 231) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 20 (f. år 22) lägenheter med hyresrätt. Föreningen innehar även två gästlägenheter. En tidigare hyresrätt har under juni 2021 upplåtits med bostadsrätt och ytterligare en har upplåtits under december 2021. Tillträde har dock skett först i januari 2022 varvid slutlikvid har erlagts.

Föreningen hade vid årets utgång 11 (f. år 10) st uthyrda lokaler. Under början av 2021 ingicks ett förlikningsavtal med en av de större lokalhyresgästerna för att få till en avflyttning och säkra att lokalen kunde hyras ut till nya hyresgäster. Förlikningen resulterade i en nedsättning av hyrorna för perioden maj till december 2020 samt att föreningen erhöll skadestånd motsvarande hyror för januari och februari 2021 då hyresgästen inte avflyttat i rätt tid.

Två mindre lokaler om totalt 43 kvm är vid räkenskapsårets utgång vakanta. Den ena lokalen om 23 kvm är tänkt att behållas för föreningens eget användande. Den andra lokalen på 20 kvm har fr.o.m. 2022-01-01 upplåtits med hyresrätt till ny hyresgäst.

Föreningen har även 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 18.129 kvm och bostadshyresrätterna till 1.462 kvm. Gästlägenheternas area uppgick till 62 kvm. Markarean uppgår till 78.814 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 238.914.000 kr varav markvärdet motsvarar 61.953.000 kr och byggnadsvärdet 176.961.000 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 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. Ett nytt lås-/passersystem har installerats för soprum, tvättstugor och gästlägenheter.

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. Under 2020 åtgärdades 18 badrum, vilka också har besiktigats. Totalt var då 182 badrum renoverade och föreningen hade därmed också genomfört stämmobeslutet avseende badrum. Dock kvarstår att åtgärda badrum i de bostäder som fortfarande är hyresrätter. Under 2021 har sju badrumsrenoveringar genomförts. Två av dessa har avsett de tidigare hyresrätter som har upplåtits som bostadsrätter. 11 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder och 1 i en hyreslokal, vilket innebär att totalt 125 varmvattenberedare i bostäder är utbytta.

Besiktning har gjorts av samtliga kvarvarande bostadshyresrätter. Detta för att få en överblick över aktuellt skick och även kunna skapa en prioriteringsordning avseende framtida underhåll. Som anförts ovan har badrumsrenoveringar prioriterats för att undvika eventuella vattenskador.

Tvättstugorna åtgärdas successivt. Utöver diverse enstaka byten av tvättmaskiner, torktumlare och manglar har helrenovering skett av tvättstugor på fem gårdar sedan 2016. Under 2021 har två tvättmaskiner bytts ut på gård 5.

Avseende ventilationen har 13 takfläktar bytts ut under 2021. 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. Hittills har sex gårdar åtgärdats, varav gård 5 och 7 har gjorts under 2021. Utbyte av staket kommer att fortsätta under 2022.

En omfattande asfaltering har genomförts i området under 2020. Gård 5 och gård 9 har fått ny asfalt, parkeringar har åtgärdats och även en hel del gångvägar. Markarbeten har även utförts för att anlägga en ny risficka och kompost. En del större trädgårdsarbeten utöver avtal, bl.a. nedtagning av träd, har även gjorts i området både under 2020 och 2021.

Även lekplatser och dess utrustning har åtgärdats. Dels har besiktningsanmärkingar åtgärdats och dels har byte gjorts av sand och även lekutrustning har bytts ut alternativt renoverats.

Byten av belysningsarmaturer utomhus och framförallt byte av lamporna i armaturerna har gjorts. 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. En av gästlägenheterna har fått nytt golv i sovrum och hall och fortsatt upprustning av gästlägenheterna har planerats att ske under 2022.

Efter stora problem med avlopp som medfört att akuta spolningar har behövt göras tog föreningen under 2017 ett samlat grepp kring detta och gjorde 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 vidtogs under 2018 avseende sådana fel som upptäcktes vid besiktningen. Trots detta återstår dock en del problem, vilket har lett till vissa vattenskador. Under 2021 gjordes en fullständig stamspolning i hela området. Vid årsskiftet uppstod en större skada på en stamledning. Denna har åtgärdats under början av 2022.

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 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. För närvarande pågår arbete med projektering, upprättande av åtgärdsplan och upphandling. Ett grovt estimat är att arbetena kommer att kosta ca. 40.000 tkr och att arbetena kommer att göras över 3-4 år med start 2023.

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 2021 uppgått till 5.414 tkr jämfört mot budgeterade 5.585 tkr.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket år 2021 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 2021. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 3.552.000 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, enligt underhållsplanen, att vara något lägre än tidigare år. Totalt sett tar underhållsplanen upp kostnader om ca. 30.000 tkr för dessa år, vilket innebär ett genomsnitt på 3.000 tkr per år. Efter att besiktning har gjorts av yttertaken måste denna plan dock revideras då dessa arbeten beräknas att bli betydligt mer kostsamma än vad planen estimerat och dels kommer att bli tidigarelagda jämfört mot planen.

Förutom fortsatt utbyte av varmvattenberedare, takfläktar och tvättstugeutrustning kommer de större posterna att vara renovering/byte av staket, byte av stuprör och hängrännor, takrenovering, 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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande större avtal tecknade:

ABJ Boförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning
Järva Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
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
Tele 2	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:

Kenneth Gårdeman	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2023
Carolina Öhlund	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Jonathan Nygren	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Göran Wedebrand	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Pritam Babra	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Pär Hansson	Ledamot	T.o.m. stämman 2022
Eva Wijk	Suppleant	T.o.m. stämman 2022
Johan Dvahlin	Suppleant	T.o.m. stämman 2022
Hassan Mardini	Suppleant	Avgått 2021-11-18

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. P.g.a. pandemin har flertalet möten genomförts digitalt.

Utöver dessa möten har ett flertal möten hållits med olika leverantörer såsom Fastia, Servisec och Compleo.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 300.000 kr exklusive sociala avgifter.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Lina Jernebring, auktoriserad revisor

Valberedning

Sussi Burman Sammanställande
Lena Karlsson

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har tidigare gjort stora underskott resultatmässigt även om de på senare år har avtagit och börjat att stabilisera sig. Detta är en följd av att föreningen köpte fastigheterna med ett stort underhållsbehov. Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt underskott på 86 (f. år 1.540) tkr. I detta ingår dock upprustning av området i form av planerat periodiskt underhåll med 5.414 (f. år 6.318) 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 kunnat uppfyllas sedan 2018. Det som har gjorts för att komma till rätta med detta är att föreningen 2013-01-01 återställde den årsavgiftssänkning som gjordes fr.o.m. 2011 samtidigt som hyror för parkeringsplatser och garage/carportar höjdes. Därefter har årsavgifterna höjts med 10 % per 2014-01-01, vilket var den första reella höjningen sedan föreningens bildande 2008. 2015-01-01 höjdes årsavgifterna med ytterligare 10 %. Under 2016-2021 har årsavgifterna årligen höjts med mellan 1 och 3 %. Avgifterna har även höjts med 1 % fr.o.m. 2022-01-01.

Samtidigt som avgifterna har höjts har räntekostnaderna minskat då lån, som vid föreningens bildande bundits på långa löptider till höga räntesatser, successivt har kunnat villkorsändras under en period då ränteläget historiskt sett har varit mycket lågt.

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. Kapital om 2.700 tkr har kommit föreningen tillgodo vid upplåtelser av bostadsrätter under 2021 (slutlikviden för den ena bostaden inflyter först i januari 2022). 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 8.004 tkr. Vid årets början hade föreningen likvida medel om 4.980 tkr. Detta innebär en ökning av de likvida medlen med 3.024 tkr under året. Dock ska hänsyn då också tas till att ytterligare kapital tillförts föreningen i samband med de nya bostadsrättsupplåtelseerna som beskrivits ovan med 2.700 tkr samtidigt som ett lån har extraamorterats med 2.200 tkr. Bortsett från dessa transaktioner skulle de likvida medlen istället ha ökat med 2.524 tkr under året.

Med beslutad budget för 2022 beräknas ett resultatmässigt överskott om 1.186 tkr samtidigt som de likvida medlen beräknas att minska med 4.626 tkr. I januari 2022 har en extraamortering gjorts och därmed minskat ett av föreningens lån med ytterligare 7.500 tkr, efter att slutlikviden om 2.700 tkr inkommit för den senaste bostadsrättsupplåtelsen. Totalt har extraamorteringar på 9.000 tkr budgeterats för 2021. Även om kapitalet kommer att behöva lånas upp igen när arbetet med takrenoveringen kommer igång kan extraamorteringen hålla nere räntekostnaderna fram till dess. Utan någon extraamortering under 2022 skulle de likvida medlen enligt budgeten ha ökat med 4.374 tkr.

Det planerade periodiska underhållet har budgeterats att uppgå till 5.065 tkr, d.v.s. något lägre än utfallet för 2021. Då har dock endast 500 tkr budgeterats för takrenoveringsprojektet i form av projektering, åtgärdsplan och upphandling. Själva renoveringsarbetena har antagits starta först under 2023.

Föreningen har vid årets slut 20 bostadshyresrätter 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 upplåtelser 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 5 (f. år 5) fastighetslån hos SBAB om totalt 139.789.126 (f. år 142.660.446) kr. Detta efter att ett lån extraamorterats med 2.200.000 kr i november 2021.

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 2021 uppgå till 1,00 %. I övrigt framgår de olika lånen 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 2021 uppgått till 1.459 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

Även under 2021 har det planerade periodiska underhållet varit ganska omfattande. Dessa arbeten har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan och i not till resultaträkningen. Utöver detta har även rena reparationer utförts, vilka blir omfattande i en så stor förening som Brf Grimstaby är. Bl.a. har ett antal vattenskador i bostäder behövt åtgärdas. Arbetet med linjemålning på Vintervägens parkering, som utfördes av Servisec AB, slutfördes under året. Nya cykelställ har installerats hos Breddensskolan.

I övrigt har följande väsentliga händelser skett:

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har årsavgifterna höjts med 1 % fr.o.m. 2021-01-01. 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 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 maj 2021. Resultatet har blivit en hyreshöjning med 1,5 %. Hyreshöjningen har trätt i kraft per 2021-04-01.

Efter avslutad tvist med den tidigare lokalhyresgästen Babel Bygg har Maskinbörser och Grimsta Livs (kiosken) blivit nya hyresgäster på Sommarvägen 25 fr.o.m. 2021-03-01. Fr.o.m. 2021-12-01 har lokalen på Vintervägen 49 B hyrts ut till Kanokwans kroppsvård. Ytterligare en hyreslokal, Vintervägen 42 C, har hyrts ut fr.o.m. 2022-01-01.

Under 2021 har en intresseundersökning avseende elladdstationer för bilar gjorts genom en enkät. Visst intresse har kunnat noteras. Olika lösningar har undersökts och offerter tagits in. Efter årsskiftet har slutligen 15 elladdstationer installerats. 10 av dessa har installerats i carportar och 5 på elstolpar på Vintervägens parkering.

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

Föreningen har tagit fram en ny logotype som har börjat att användas. Logotypen togs fram genom en omröstning med hjälp av de boende i området. Föreningen har även lanserat en ny hemsida med ett mycket mer användarvänligt utseende än tidigare.

Kameraövervakning har installerats vid området kring kiosken och pizzerian för att utöka tryggheten där. Därutöver har farthindrande åtgärder utförts i området.

Föreningen har under året haft två städdagar där containrar har varit utställda på torget. Med anledning av pandemin har det dock inte genomförts någon samling för förtäring och sociala aktiviteter. 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. Gästlägenheterna har varit uthyrda vid 30 tillfällen och festlokalen i Röda villan vid 15 tillfällen. Röda villan renoverades under perioden april till september. Gästlägenheterna används även om så behövs i samband med att badrumsrenoveringar utförs.

MEDELEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2021-05-18.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 326 (f. år 327) medlemmar. Under året har 42 nya medlemmar beviljats inträde i föreningen och 43 tidigare medlemmar har beviljats utträde.

Under året har 29 (f. år 22) överlåtelser av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 34.914 (f. år 30.381) kr. Därtill har två tidigare hyresrätter upplåtits som bostadsrätter och delar av tre bostadsrätter har 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	18 566	17 848	17 797	17 378	16 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-86	-1 540	-1 799	-1 464	-2 584
Soliditet, %	49	48	47	45	41
Eget kapital, tkr	139 588	136 974	136 367	130 543	119 197
Taxeringsvärde, tkr	238 914	238 914	238 914	187 043	187 043
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	630	624	612	600	588
Hysesintäkt, kr/kvm hyresbostadsarea vid årets utgång	1 005	989	966	944	931
Hysesintäkt, kr/kvm uthyrd lokalarea	946	832*	895	878	870
Elkostnad, kr/kvm totalarea	44	29	37	38	32
Vattenkostnad, kr/kvm totalarea	30	33	28	30	29
Planerat periodiskt underhåll, tkr	5 414	6 318	6 783	5 636	6 113
Likvida medel vid årets utgång, tkr	8 004	4 980	6 621	3 393	6 031
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	139 789	142 660	148 297	152 649	165 079
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	5 781	5 900	6 133	6 313	6 827
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	58,51	59,71	62,07	81,61	88,26
Genomsnittlig skuldränta, %	1,00	1,07	1,13	1,43	2,21
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	138	123	123	120	119
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-123	-123	-120	-119	-111
Antal överlåtelser	29	22	24	13	29
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	34 914	30 381	31 391	31 082	32 994
Antal bostäder, hyresrätter	20	22	23	25	25
Uthyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	4 295	4 283	4 338	4 338	4 338
Outhyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	243	255	200	317	874

* Lokalhyresintäkterna har tillfälligtvis minskat p.g.a. att förlikningsavtal ingåtts med en tidigare hyresgäst vilket har medfört bortfall av hyror för maj-dec samtidigt som hyresgästen godtagit att avflytta från lokalerna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	213 983 977	2 985 000	-78 454 870	-1 539 614
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 539 614	1 539 614
Reservering yttre fond		3 348 000	-3 348 000	
lanspråktagande yttre fond		-2 985 000	2 985 000	
Förändring medlemsinsatser	2 700 000			
Årets resultat				-86 301
Belopp vid årets utgång	216 683 977	3 348 000	-80 357 484	-86 301

Under 2021 har en tidigare hyresrätt upplåtits med bostadsrätt och kapital har därvid tillförts föreningen med 2.400.000 kr. I slutet av året har även handpenning erhållits med 300.000 kr för upplåtelse av ytterligare en bostadsrätt. Tillträde har skett under januari 2022 samtidigt som slutlikvid då erhållits med ytterligare 2.700.000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-80 357 484
Årets resultat	-86 301
<i>Summa</i>	<i>-80 443 785</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	3 552 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 348 000
Balanseras i ny räkning	-80 647 785
<i>Summa</i>	<i>-80 443 785</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	18 565 863	17 847 783
Övriga rörelseintäkter		72 014	50 994
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		18 637 877	17 898 777
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-12 984 209	-13 473 505
Övriga externa kostnader	5	-649 567	-743 130
Personalkostnader	6	-387 969	-384 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 287 946	-3 287 949
Summa rörelsekostnader		-17 309 691	-17 889 508
Rörelseresultat		1 328 186	9 269
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 973	3 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 416 460	-1 552 378
Summa finansiella poster		-1 414 487	-1 548 883
Resultat efter finansiella poster		-86 301	-1 539 614
Resultat före skatt		-86 301	-1 539 614
Årets resultat		-86 301	-1 539 614

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	7 274 724 887	277 957 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8 32 227	63 242
Inventarier, verktyg och installationer	9 2 822	27 096
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>274 759 936</i>	<i>278 047 882</i>
Summa anläggningstillgångar	274 759 936	278 047 882
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och kundfordringar	54 521	22 349
Övriga fordringar	29 878	35 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 372	335 968
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>506 771</i>	<i>393 818</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	8 003 934	4 979 578
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>8 003 934</i>	<i>4 979 578</i>
Summa omsättningstillgångar	8 510 705	5 373 396
SUMMA TILLGÅNGAR	283 270 641	283 421 278

	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	216 683 977	213 983 977	
Fond för yttre underhåll	3 348 000	2 985 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>220 031 977</i>	<i>216 968 977</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-80 357 484	-78 454 870	
Årets resultat	-86 301	-1 539 614	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-80 443 785</i>	<i>-79 994 484</i>	
Summa eget kapital	139 588 192	136 974 493	
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	0	63 400 000
Summa långfristiga skulder	0	63 400 000	
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	10	139 789 126	79 260 446
Skuld till boende		14 198	14 698
Leverantörsskulder		1 138 273	1 465 606
Skatteskulder		23 400	9 031
Övriga skulder		238 694	111 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 478 758	2 185 886
Summa kortfristiga skulder	143 682 449	83 046 785	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	283 270 641	283 421 278	

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 anskaffningsvärdet 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	2021	2020
	Årsavgifter bostäder, bostadsrätter	11 384 774	11 221 640
	Hysesintäkter bostäder	1 520 691	1 606 816
	Hysesintäkter lokaler	3 928 296	3 843 076
	Elavgifter lokaler	102 025	66 131
	Hysesbortfall lokaler	0	-301 264
	Skadestånd lokaler	71 316	0
	Hysesintäkter garage	114 710	110 400
	Hysesintäkter övriga parkeringsplatser	1 407 835	1 305 560
	Hysesbortfall parkeringsplatser	0	-16 800
	Hysesintäkter gästlägenheter/röda villan	23 940	8 560
	Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor	3 900	3 200
	Avgifter betalningspåminnelser	3 344	0
	Vidarefakturerade kostnader	4 786	600
	Öres- och kronutjämning	246	-136
	Summa	18 565 863	17 847 783

Ökningen av årsavgifter för bostadsrätterna beror dels på att avgifterna höjdes med 1 % fr.o.m. 2021-01-01. Därtill har tillträde skett av ytterligare en bostadsrätt som tidigare var hyresrätt i juni 2021.

Efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för bostadshyresrätterna med 1,50 % fr.o.m. 2021-04-01. Att intäkterna ändå har minskat beror på att två tidigare hyresrätter återlämnats till föreningen per 2021-02-28 respektive 2021-06-30.

Under 2020 drabbades föreningen av hyresbortfall avseende lokaler och parkeringsplatser. Detta framförallt beroende på en juridisk tvist med en av de större lokalhyresgästerna. Efter förhandlingar och slutligen en förlikning som har stadsfästs i dom medgavs hyresgästen nedsatta hyror för perioden maj-dec 2020 samtidigt som hyresgästen förpliktigades att betala skadestånd till föreningen för perioden jan-feb 2021 då utflyttning inte hade skett i rätt tid. Hyresavtal har tecknats med nya hyresgäster fr.o.m. mars 2021. Fr.o.m. december 2021 har lokalhyresavtal tecknats avseende en mindre lokal som tidigare har varit outhyrd.

Hyresintäkter för parkeringsplatser har ökat markant jämfört mot föregående år. Detta framför allt p.g.a. att föreningen numera erhåller del av intäkterna för besöksparkeringarna.

Intäkterna för gästlägenheterna och röda villan har ökat. Detta främst p.g.a. att badrumsrenoveringarna har varit färre och boende därmed inte behövt använda gästlägenheternas badrum under renoveringsperioder. Även förändringen i pandemiläget kan ha haft betydelse.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2021	2020
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	237 205	338 356
	Bostäder hyresrätter	23 219	42 298
	Hyreslokaler	3 218	0
	Gemensamma utrymmen	42 305	27 201
	Vatten och avlopp	61 638	495 403
	Värme	3 744	6 473
	Ventilation	30 819	5 838
	Elinstallationer	111 308	19 274
	Kabel-TV	0	9 875
	Hissar	6 329	24 563
	Portar	1 695	0
	Övriga installationer (belysning i området)	1 699	20 185
	Tak	56 929	71 067
	Fasader	47 727	196 169
	Fönster	189 929	30 880
	Dörrar	16 620	23 965
	Balkonger	151 770	0
	Markytor, markinventarier och garage	150 726	125 448
	Summa	1 136 880	1 436 995

Flera bostäder har under året drabbats av vattenskador. Till viss del har försäkringsersättning erhållits för att åtgärda dessa. Försäkringsersättningen har uppgått till 72.014 kr och redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2021	2020
	Badrum, bostadsrätter	0	2 234 140
	Badrum, renovering inför upplåtelse som bostadsrätter	338 244	0
	Badrum, hyresrätter	875 219	0
	Hyreslokaler	140 421	0
	Tvättstugor	85 320	338 490
	Lokaler för eget bruk	1 734 730	6 187
	Gästlägenheter	18 750	0
	Varmvattenberedare	264 871	243 375
	Stamspolning	339 389	0
	Elinstallationer	6 191	2 400
	Värmesystem	9 500	0
	Ventilation, utbyte takfläktar	131 719	170 125
	Ventilation, service och filterbyten lokaler	0	30 916
	Kabel-TV/fiber	0	13 231
	Tak	84 422	0
	Fasader	0	15 050
	Fönster	0	61 875
	Balkonger	0	124 994
	Markytor och markinventarier	1 385 120	3 077 264
	Summa	5 413 896	6 318 047

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 12 (f. år 11) st varmvattenberedare har bytts ut. Under föregående år renoverades 18 st badrum, vilket innebar att samtliga badrum som avser bostadsrätter och som har ingått i föreningens ansvar enligt ovan då hade åtgärdats. Under 2021 har badrumsrenoveringar påbörjats avseende det kvarvarande beståndet av hyresrätter. 5 badrum har färdigställts. Därtill har 2 badrum renoverats i de hyresrätter som återlämnats till föreningen innan dessa har upplåtits som bostadsrätter.

Entrén vid Maskinbörsen och kiosken har renoverats och tvättstugan på gård 5 har fått nya tvättmaskiner.

Årets stora projekt har varit att totalrenovera Röda villan. Detta underhåll har skjutits på under många år då det har varit andra åtgärder som har varit högre prioriterade. En av gästlägenheterna har fått nytt golv i sovrum och hall.

Stamspolning har skett i hela området, liksom visst byte av fasadarmaturer och radiatorer. 13 (f. år 17) st takfläktar har bytts ut.

Besiktning har skett av tak för att utröna behovet av takrenovering. Detta efter att takläckage har blivit mer och mer vanligt. Besiktningen har visat att en omläggning är nödvändig och arbete pågår med att ta fram en plan och prioriteringsordning för detta stora och kostsamma underhåll.

Kostnaderna avseende markytor och markinventarier avser till 1.221 (f. år 770) tkr byte av staket på gård 5 och 7 samt Vintervägen 100. Övriga 164 tkr avser underhåll av lekplatser, stenmur och p-platser.

Not 4	Driftkostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	737 592	747 293
	Trädgårdsskötsel	563 205	500 265
	Snöröjning och sandning	356 896	141 516
	Städning	130 085	117 888
	Vicevärd	454 991	451 408
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	34 212	53 332
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	473 800	445 705
	El	1 075 990	701 486
	Vatten	736 686	801 087
	Avfallshantering	775 998	744 710
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	444 506	411 604
	Ersättning för men i nyttjanderätt	6 000	11 992
	Överlåtelsebesiktningar	94 178	55 813
	Hyressättningsavgift	3 197	3 197
	Kabel-tv	143 164	142 603
	Fastighetsskatt för lokaler	86 330	86 330
	Fastighetsavgift för bostäder	316 602	302 234
	Öresutjämning	1	0
	Summa	6 433 433	5 718 463

Ökningen av kostnaden för trädgårdsskötsel förklaras i allt väsentligt av att ett större antal träd har fällts i området under året.

Kostnaden för snöröjning har ökat kraftigt jämfört mot föregående år. Detta beror dock i huvudsak på att vinterperioden föregående år var ovanligt mild och nederbördsfattig.

Ovanstående förklaring gäller till viss del även den stora ökningen av elkostnaden. Detta då föreningen har ett rörligt elprisavtal och priset var mycket lågt under 2020. I och med att elpriset har ökat markant under 2021 för att kuliminera i en toppnivå under december har även elkostnaden ökat. Jämfört mot 2019 är dock inte kostnaden lika extremt avvikande.

Även kostnaden för fastighetsförsäkringen har fortsatt att öka väsentligt. Detta dels p.g.a. att premierna generellt har stigit men framför allt p.g.a. det skadeutfall som har varit under ett antal år och som är hänförligt till vattenskador.

Not 5	Övriga externa kostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	50 730	13 276
	Kreditupplysningar	9 680	5 800
	Kontorsmaterial	5 752	5 345
	Hemsida och bredband	12 764	11 226
	Postbefordran	17 988	18 043
	Revisionsarvode	32 172	49 608
	Ekonomisk förvaltning	250 900	245 680
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	49 228	33 535
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	7 283	7 283
	Upprättande av energideklaration	0	90 794
	Bankkostnader	7 625	6 896
	Juridiska tjänster	56 550	161 254
	Övriga externa tjänster	106 259	64 804
	Föreningsavgifter	4 934	5 059
	Informationskostnader	15 027	23 147
	Möteskostnader	18 851	200
	Övriga administrationskostnader	3 823	1 180
	Öresutjämning	1	0
	Summa	649 567	743 130

Årets inköp av förbrukningsinventarier avser framför allt en skrivare/kopiator och en dator men även inventarier till Röda villan i samband med renoveringen som har gjorts.

Årets kostnader för juridiska tjänster avser slutliga kostnader för biträde vid tvist med en tidigare lokalhyresgäst.

Övriga externa tjänster avser till 70 tkr kostnader i samband med upplåtelse av 2 nya bostadsrätter i form av mäklararvode och annonsering. 27 tkr avser kostnader för bygglov för möjlighet att anlägga en ny parkeringsplats och 9 tkr avser hjälp med hyresförhandling.

Möteskostnader avser i huvudsak budgetkonferens med föreningens ekonomiska förvaltare och vice värd samt till en mindre del förtäring vid föreningsstämma och styrelsemöten. Den årliga budgetkonferensen hölls föregående år digitalt p.g.a. coronapandemin, vilket förklarar avvikelsen mellan åren.

Not 6	Personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	300 000	300 000
	Valberedningsarvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	81 969	78 924
	Summa	387 969	384 924

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvodena f.n. till 300.000 kr per verksamhetsår.

Not 7	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	247 706 278
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	247 706 278
	Ingående avskrivningar byggnader	-31 416 709	-28 184 052
	Årets avskrivningar	-3 232 657	-3 232 657
	Utgående avskrivningar byggnader	-34 649 366	-31 416 709
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Utgående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Redovisat värde	274 724 887	277 957 544

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 2019 tillkom en bostad genom att två tidigare lokaler byggdes om.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Utgående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Ingående avskrivningar	-246 908	-215 893
	Årets avskrivningar	-31 015	-31 015
	Utgående avskrivningar	-277 923	-246 908
	Redovisat värde	32 227	63 242

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Utgående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Ingående avskrivningar	-215 671	-191 394
	Årets avskrivningar	-24 274	-24 277
	Utgående avskrivningar	-239 945	-215 671
	Redovisat värde	2 822	27 096

Avser skyltar till hela området.

Not 10	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-09-21, ränta 1,53 %	0	29 625 775
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-10-11, ränta 0,52 %	0	23 532 070
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, f.n. 0,30 %	23 738 337	26 102 601
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, f.n. 0,35 %	29 339 719	0
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, f.n. 0,69 %	23 311 070	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	31 700 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-139 789 126	-79 260 446
	Summa	0	63 400 000

Vid räkenskapsårets utgång har 76.389 tkr av föreningens totala lån på 139.789 tkr tremånadersbindning av räntan. Detta motsvarar ca. 55 % av låneskulden. Övriga 45 % är bundna men villkorsändras även de under 2022. Tanken är att framöver försöka binda en större del av lånen på längre löptider för att minska ränterisken över tiden.

Under 2021 har totalt 2.871.320 (f. år 5.637.006) kr amorterats på föreningens lån varav 2.200.000 (f. år 5.000.000) kr har skett genom extraamortering. De löpande planlagda amorteringarna på lånen uppgår f.n. till 671.320 kr.

Med anledning av att föreningens samtliga lån om totalt 139.789.126 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.

Redan 2022-01-21 har ett av lånen villkorsändrats. Styrelsen beslutade att därvid göra en extraamortering med 7.500.000 kr. Lånet har samtidigt bundits på 5 år till en räntesats om 1,47 %.

Not 11	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	165 627 000	165 627 000
	Summa ställda säkerheter	165 627 000	165 627 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 1 % fr.o.m. 2022-01-01.

En spillvattenledning på gård 7 gick sönder under slutet av 2021. Denna har åtgärdats under början av 2022. Kostnaden har uppgått till ca. 300.000 kr.

15 st elladdstationer har i februari installerats. 10 st i carportar och 5 st på elstolpar på Vintervägens parkering.

Efter att översyn gjorts av föreningens hängrännor, stuprännor och tak har det visat sig att taken är i sämre skick än förväntat. För närvarande pågår arbete med projektering, upprättande av åtgärdsplan och upphandling. Ett grovt estimat är att dessa underhållsåtgärder kommer att kosta ca. 40.000 tkr och att arbetena kommer att göras över 3-4 år med start 2023.

Ett av föreningens lån på 31.700.000. har villkorsändrats per 2022-01-21. Lånet har bundits på 5 år till en räntesats om 1,47 %, vilket innebär en sänkning av räntan med 0,16 %-enheter. Samtidigt har en extraamortering gjorts på lånet med 7.500.000 kr. Även om kapitalet med all sannolikhet kommer att behöva att lånas upp igen under 2023 för att finansera kommande arbeten med takrenovering kan räntekostnaderna därmed hållas nere något fram tills dess.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 29 / 3 - 2022


Kenneth Gårde
Kenneth Gårde


Pär Hansson


Pritam Babra


Carolina Öhlund


Jonathan Nygren


Göran Wedebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

22 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
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 Bostadsrättsföreningen Grimstaby för år 2021.

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 2021 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Grimstaby för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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





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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 22 april 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor