

# Årsredovisning

---

*Brf Grimstaby*

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### 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/Slånärvägen 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 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 316 parkeringsplatser varav 228 vanliga p-platser, 29 med elstolpe, 47 carportar och 12 garage. Därutöver finns ett antal avgiftsbelagda besöksparkeringar. Elladdstationer har under 2022 installerats i 10 carportar och på 5 elstolpar.

Vid räkenskapsårets utgång var 233 (f. år 232) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 20 (f. år 21) lägenheter med hyresrätt. Föreningen innehar även två gästlägenheter.

Föreningen hade vid årets utgång 11 (f. år 10) st uthyrda lokaler.

Föreningen har även en lokal, Röda villan, för egen användning. Denna kan hyras som festlokal och används i övrigt som föreningslokal. Ytterligare en lokal om 23 kvm finns för eget användande.

Byggnadernas totala area uppgår till 24.180 kvm varav bostädernas area utgör 19.653 kvm. Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 18.228 kvm och bostadshyresrätterna till 1.363 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, iordningställande 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 läs-/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. Föreningen har därmed genomfört stämmobeslutet avseende badrum. Dock kvarstår att åtgärda badrum i de bostäder som fortfarande är hyresrätter vid försäljning. 12 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 137 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 2022 har en tvättmaskin bytts ut på gård 6.

Avseende ventilationen har 19 takfläktar bytts ut under 2022. 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 åtta gårdar åtgärdats, varav gård 8 och 10 har gjorts under 2022. Vi kommer tillsvidare att avvakta med resterande gårdar.

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, 2021 och 2022.

Även lekplatser och dess utrustning har åtgärdats. Besiktningsanmärkningarna har åtgärdats och 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 utförts under 2022. En av gästlägenheterna är upprustad med ny bäddsoffa.

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 2022 genomfördes filmning av spill- och dagvattenledningarna i området. Resultatet visade på omfattande renoveringsbehov, något som planeras genomföras under 2023 och 2024.

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. 50 miljoner kr. Under det rådande ekonomiska läget togs beslut att avvakta med renoveringen tillsvidare.

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 2022 uppgått till 2.808 tkr jämfört mot budgeterade 5.065 tkr.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket år 2022 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 2022. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 4.191.000 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. 36 miljoner kr för dessa år, vilket innebär ett genomsnitt på 3,6 miljoner kr 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
Lövhagen 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
Göran Wedebrand	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Maria Werelius	Ledamot	T.o.m. stämman 2023
Bo Lövgren	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Susanne Burman	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Torbjörn Söderlund	Ledamot	T.o.m. stämman 2024
Jessica Svensson	Ledamot	Avgått 2022-12-15
Dilnia Redar	Ledamot	Avgått 2022-06-14
Eva Wijk	Suppleant	T.o.m. stämman 2023

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

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

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

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 310.000 kr exklusive sociala avgifter.

#### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig: Lina Jernebring, auktoriserad revisor

#### Valberedning

Monika Patz-Strömstedt Sammankallande  
Mattias Lindholm

#### 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 324 (f. år 86) tkr. I detta ingår dock upprustning av området i form av planerat periodiskt underhåll med 2.808 (f. år 5.414) 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 2016-2022 har årsavgifterna ärligen höjts med mellan 1 och 3 %. Årsavgifterna har höjts med 5 % fr.o.m. 2023-01-01.

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. Kapital om 2.700 tkr har kommit föreningen tillgodo vid upplåtelse av bostadsrätter under 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 5.472 tkr. Vid årets början hade föreningen likvida medel om 8.004 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.

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 upplåtelse kommer att kunna ske omgående och i tillräcklig omfattning för att direkt kunna finansiera allt kommande planerat underhåll i området.

#### *Föreningens lån*

Föreningen har vid årets utgång 5 (f. år 5) fastighetslån hos SBAB om totalt 131.580.666 (f. år 139.789.126) 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 2022 uppgått till 1.519 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. skollokalerna.

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 2022 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.

I övrigt har följande väsentliga händelser skett:

För att ytterligare stärka föreningens ekonomi har årsavgifterna höjts med 1 % fr.o.m. 2022-01-01. 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 mars 2022. Resultatet har blivit en hyreshöjning med 1,6 %. Hyreshöjningen har trätt i kraft per 2022-02-01.

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. Under hösten 2022 gavs det återigen möjlighet att konvertera motorvärmarruttag till laddstationer. Detta resulterade i att det i början av 2023 kommer installeras 11 nya laddstationer.

Uppföljningsmöten har kontinuerligt hållits med föreningens vicevärd Kofab, som bistår med expertis gällande lokalyresgästerna 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. Gästlägenheterna har varit uthyrd vid 40 tillfällen och festlokalen i Röda villan vid 23 tillfällen.

### MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2022-05-17.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 327 (f. år 326) medlemmar. Under året har 33 nya medlemmar beviljats inträde i föreningen och 32 tidigare medlemmar har beviljats utträde.

Under året har 24 (f. år 29) överlåtelse av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskillning per kvm uppgick därvid till 35.671 (f. år 34.914) kr. Därtill har en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt och delar av en bostadsrätt 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	19 058	18 566	17 848	17 797	17 378
Resultat efter finansiella poster, tkr	-324	-86	-1 540	-1 799	-1 464
Soliditet, %	51	49	48	47	45
Eget kapital, tkr	141 964	139 588	136 974	136 367	130 543
Taxeringsvärde, tkr	293 204	238 914	238 914	238 914	187 043
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	635	630	624	612	600
Hyresintäkt, kr/kvm hyresbostadsarea vid årets utgång	1 094	1 005	989	966	944
Hyresintäkt, kr/kvm uthyrd lokalarea	1 047	946	832*	895	878
Elkostnad, kr/kvm totalarea	60	44	29	37	38
Vattenkostnad, kr/kvm totalarea	33	30	33	28	30
Planerat periodiskt underhåll, tkr	2 808	5 414	6 318	6 783	5 636
Likvida medel vid årets utgång, tkr	5 472	8 004	4 980	6 621	3 393
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	131 581	139 789	142 660	148 297	152 649
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	5 442	5 781	5 900	6 133	6 313
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	44,88	58,51	59,71	62,07	81,61
Genomsnittlig skuldränta, %	1,66	1,00	1,07	1,13	1,43
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	147	138	123	123	120
lanspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	138	-123	-123	-120	-119
Antal överlåtelse	24	29	22	24	13
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	35 671	34 914	30 381	31 391	31 082
Antal bostäder, hyresrätter	20	20	22	23	25
Uthyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	4338	4 295	4 283	4 338	4 338
Outhyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	200	243	255	200	317

89

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	216 683 977	3 348 000	-80 357 484	-86 301
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-86 301	86 301
Reservering yttre fond		3 552 000	-3 552 000	
lanspråktagande yttre fond		-3 348 000	3 348 000	
Förändring medlemsinsatser	2 700 000			
Årets resultat				-324 171
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>219 383 977</b>	<b>3 552 000</b>	<b>-80 647 785</b>	<b>-324 171</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-80 647 785
Årets resultat	-324 171
<i>Summa</i>	<i>-80 971 956</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	4 191 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	2 807 593
Balanseras i ny räkning	-87 970 549
<i>Summa</i>	<i>-80 971 956</i>

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



## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	19 058 162	18 565 863
Övriga rörelseintäkter		18 985	72 014
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>19 077 147</b>	<b>18 637 877</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3, 4, 5	-13 022 173	-12 984 209
Övriga externa kostnader	6	-464 302	-649 567
Personalkostnader	7	-400 444	-387 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 266 494	-3 287 946
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 153 413</b>	<b>-17 309 691</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 923 734</b>	<b>1 328 186</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 511	1 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 255 416	-1 416 460
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 247 905</b>	<b>-1 414 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-324 171</b>	<b>-86 301</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-324 171</b>	<b>-86 301</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-324 171</b>	<b>-86 301</b>

8)



## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	271 492 230	274 724 887
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	1 212	32 227
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	2 822
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>271 493 442</i>	<i>274 759 936</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>271 493 442</b>	<b>274 759 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		46 710	54 521
Övriga fordringar		49 829	29 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379 456	422 372
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>475 995</i>	<i>506 771</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 472 491	8 003 934
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>5 472 491</i>	<i>8 003 934</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 948 486</b>	<b>8 510 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>277 441 928</b>	<b>283 270 641</b>

9)

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget Kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	219 383 977	216 683 977
Fond för yttre underhåll	3 552 000	3 348 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>222 935 977</i>	<i>220 031 977</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-80 647 785	-80 357 484
Årets resultat	-324 171	-86 301
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-80 971 956</i>	<i>-80 443 785</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>141 964 021</b>	<b>139 588 192</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	84 594 895	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>84 594 895</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	11 46 985 771	139 789 126
Förskott från kunder	14 238	14 198
Leverantörsskulder	935 801	1 138 273
Skatteskulder	47 660	23 400
Övriga skulder	242 376	238 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 657 166	2 478 758
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>50 883 012</b>	<b>143 682 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>277 441 928</b>	<b>283 270 641</b>

sj

## 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 anskaffningsvärdet minskat med tidigare gjorda avskrivningar.

Under 2017 är 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 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder, bostadsrätter	11 576 124	11 384 774
Hysesintäkter bostäder	1 490 928	1 520 691
Hysesintäkter lokaler	4 401 470	3 928 296
Elavgifter lokaler	138 933	102 025
Elavgifter laddstationer	7 548	0
Skadestånd lokaler	0	71 316
Hysesintäkter garage	115 200	114 710
Hysesintäkter övriga parkeringsplatser	1 412 576	1 407 835
Hysesbortfall parkeringsplatser	-130 000	0
Hysesintäkter gästlägenheter/röda villan	31 540	23 940
Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor	600	3 900
Avgifter betalningspåminnelser	4 643	3 344
Vidarefakturerade kostnader	8 479	4 786
Öres- och kronutjämning	121	246
Summa	<b>19 058 162</b>	<b>18 565 863</b>

Ökningen av årsavgifter för bostadsrätterna beror dels på att avgifterna höjdes med 1 % fr.o.m. 2022-01-01. Därtill har tillträde skett av ytterligare en bostadsrätt som tidigare var hyresrätt i januari 2022. Efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för bostadshyresrätterna med 1,60 % fr.o.m. 2022-02-01.



Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	851 261	237 205
	Bostäder hyresrätter	22 236	23 219
	Hyseslokaler	2 000	3 218
	Gemensamma utrymmen	153 555	42 305
	Vatten och avlopp	1 825 714	61 638
	Värme	0	3 744
	Ventilation	58 959	30 819
	Elinstallationer	16 478	111 308
	Hissar	21 742	6 329
	Portar	0	1 695
	Övriga installationer (belysning i området)	9 079	1 699
	Tak	42 472	56 929
	Fasader	57 441	47 727
	Fönster	94 001	189 929
	Dörrar	7 513	16 620
	Balkonger	0	151 770
	Markytor, markinventarier och garage	15 462	150 726
	<b>Summa</b>	<b>3 177 913</b>	<b>1 136 880</b>

Flera bostäder har under året drabbats av vattenskador. Till viss del har försäkringsersättning erhållits för att åtgärda dessa. Försäkringsersättningen har uppgått till 18.985 kr och redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2022	2021
	Badrum, renovering inför upplåtelse som bostadsrätter	0	338 244
	Badrum, hyresrätter	7 154	875 219
	Hyseslokaler	59 491	140 421
	Tvättstugor	40 411	85 320
	Lokaler för eget bruk	0	1 734 730
	Gästlägenheter	7 995	18 750
	Varmvattenberedare	285 756	264 871
	Rörinspektion, spolning dagvattenbrunnar, stamspolning	558 470	339 389
	Elinstallationer	29 451	6 191
	Värmesystem	86 709	9 500
	Ventilation, utbyte takfläktar	435 916	131 719
	OVK-besiktning	85 360	0
	Tak	104 146	84 422
	Fasader	12 150	0
	Fönster	80 744	0
	Balkonger	202 627	0
	Markytor och markinventarier	811 213	1 385 120
	<b>Summa</b>	<b>2 807 593</b>	<b>5 413 896</b>

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 12 (f. år 12) st varmvattenberedare har bytts ut.

Not 5	Driftkostnader	2022	2021
	Fastighetsskötsel	751 417	737 592
	Trädgårdsskötsel	566 877	563 205
	Snöröjning och sandning	482 617	356 896
	Städning	126 624	130 085
	Vicevärd	488 535	454 991
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	71 432	34 212
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	401 265	473 800
	El	1 449 306	1 075 990
	Vatten	794 981	736 686
	Avfallshantering	768 375	775 998
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	473 102	444 506
	Ersättning för men i nyttjanderätt	18 686	6 000
	Överlåtelsebesiktningar	66 300	94 178
	Hyressättningsavgift	3 197	3 197
	Kabel-tv	146 759	143 164
	Fastighetsskatt för lokaler	97 570	86 330
	Fastighetsavgift för bostäder	329 623	316 602
	Öresutjämning	1	1
	<b>Summa</b>	<b>7 036 667</b>	<b>6 433 433</b>

Not 6	Övriga externa kostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 339	50 730
	Kreditupplysningar	10 000	9 680
	Kontorsmaterial	688	5 752
	Hemsida och bredband	12 874	12 764
	Postbefordran	18 248	17 988
	Revisionsarvode	38 842	32 172
	Ekonomisk förvaltning	261 216	250 900
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	41 805	49 228
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	9 104	7 283
	Bankkostnader	7 820	7 625
	Juridiska tjänster	0	56 550
	Övriga externa tjänster	13 171	106 259
	Föreningsavgifter	5 059	4 934
	Informationskostnader	14 274	15 027
	Möteskostnader	18 130	18 851
	Övriga administrationskostnader	3 732	3 823
	Öresutjämning	0	1
	<b>Summa</b>	<b>464 302</b>	<b>649 567</b>

Not 7	Personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	310 000	300 000
	Valberedningsarvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	84 444	81 969
	Summa	<b>400 444</b>	<b>387 969</b>

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

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	247 706 278
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	247 706 278
	Ingående avskrivningar byggnader	-34 649 366	-31 416 709
	Årets avskrivningar	-3 232 657	-3 232 657
	Utgående avskrivningar byggnader	-37 882 023	-34 649 366
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Utgående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	<b>Redovisat värde</b>	<b>271 492 230</b>	<b>274 724 887</b>

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	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Utgående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Ingående avskrivningar	-277 923	-246 908
	Årets avskrivningar	-31 015	-31 015
	Utgående avskrivningar	-308 938	-277 923
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 212</b>	<b>32 227</b>

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.



Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Utgående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Ingående avskrivningar	-239 945	-215 671
	Årets avskrivningar	-2 822	-24 274
	Utgående avskrivningar	-242 767	-239 945
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 822</b>

Avser skyltar till hela området.

Not 11	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	SBAB, villkorsändringsdag 2023-05-30, ränta 3,26%	23 560 524	23 738 337
	SBAB, villkorsändringsdag 2029-04-16, ränta 3,00 %	29 030 072	29 339 719
	SBAB, villkorsändringsdag 2023-10-11, ränta 2,43%	23 090 070	23 311 070
	SBAB, villkorsändringsdag 2027-02-12, ränta 1,47 %	24 200 000	31 700 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-07-09, ränta 3,08 %	31 700 000	31 700 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-46 985 771	-139 789 126
	Summa	<b>84 594 895</b>	<b>0</b>

Med anledning av att två avföreningens lån om totalt 46.650.594 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 12	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	165 627 000	165 627 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>165 627 000</b>	<b>165 627 000</b>

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 12/4 - 2023

  
Kenneth Gårdeman

  
Bo Lövgren

  
Susanne Burman

  
Torbjörn Söderlund

  
Maria Werelius

  
Göran Wedebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

21/4 2023

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 2022.

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 2022 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. Risker 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 21 april 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor