

Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Noter	13 - 19
- Underskrifter	19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 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 227 vanliga p-platser, 30 med elstolpe, 47 carportar och 12 garage.

Vid räkenskapsårets utgång var 231 (f.g. år 231) lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 22 (f.g. år 22) lägenheter med hyresrätt. Föreningen innehar även två gästlägenheter. En tidigare hyresrätt uppläts under slutet av 2019 med bostadsrätt. Tillträde har dock skett först i februari 2020 varvid slutlikvid har erlagts. Under slutet av 2020 har en hyresrätt sagts upp av den boende och kommer att återlämnas till föreningen per 2021-02-28. Därefter kommer badrum att renoveras och bostaden upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets utgång 10 (f.g. år 12) st uthyrda lokaler. Två mindre lokaler om totalt 55 kvm har blivit vakanta. Den ena lokalen om 23 kvm är tänkt att behållas för föreningens eget användande. Till den andra lokalen har inte någon ny hyresgäst kunnat hittas ännu. Under slutet av 2020 sades ytterligare en mindre lokal om 20 kvm upp med slutdatum 2021-03-31.

Föreningen sade upp en avtalet avseende en av de större lokalerna i början av 2020. Uppsägning gjordes för omförhandling av villkoren. Detta slutade dock i en juridisk tvist då lokalhyresgästen inte accepterade de nya villkoren och slutade att betala hyran med hänvisning till tidigare bristande underhåll.

4

För att få till en avflyttning och säkra ny lokalhyresgäst har ett förlikningsavtal ingåtts efter årsskiftet. Detta resulterade i en nedsättning av hyrorna för perioden maj till december och att föreningen ska erhålla skadestånd motsvarande hyror för januari och februari 2021 då hyresgästen inte avflyttat i rätt tid.

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 17.961 kvm och bostadshyresrätterna till 1.630 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. Upprustningen av fönster och dörrbyten har slutförts liksom de stora arbetena med fasader och tak.

En sak som återstår är renovering av föreningens gemensamhetslokal, Röda villan. Detta kommer att ske under 2021 och avser både utvändigt och invändigt renovering.

Under 2019 påbörjades arbete med byte av hänggrännor 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 hänggrännor och stuprör. Arbetena beräknas kunna fortsätta under 2021.

Därtill har omfattande arbeten skett avseende mark och markinventarier. T.ex. pågår sedan 2017 renovering/byte av staket, vilket görs etappvis gård för gård. Hittills har fem gårdar åtgärdats, varav gård 2 gjordes under 2020. Utbyte av staket kommer att fortsätta under 2021 och kommer då att avse gård 5 och 7.

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 har även gjorts i området.

Under 2019 och 2020 har även lekplatser och dess utrustning åtgärdats. Dels har besiktningsanmärkningar åtgärdats dels har byte av sand gjorts, lekutrustning bytts ut och ny sarg monterats på en sandlåda.

Ett nytt lås-/passersystem installerades under 2018 för soprum och tvättstugor. Under 2019 utökades detta till att även inkludera gästlägenheterna.

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

4

Även tvättstugorna åtgärdas successivt. Utöver diverse enstaka byten av tvättmaskiner, torktumlare och manglar har helrenovering skett av tvättstugor på fyra gårdar sedan 2016. Tvättstugan på gård 2 har renoverats under 2020 och en tvättmaskin har bytts ut i tvättstugan på gård 2.

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 är därmed 182 badrum renoverade. Därmed har föreningen genomfört stämmobeslutet avseende badrum. Dock kvarstår att åtgärda badrum i de bostäder som fortfarande är hyresrätter. För 2021 har sex badrumsrenoveringar budgeterats. 11 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 114 varmvattenberedare i bostäder är utbytta.

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. Detta gäller framförallt de bostäder som byggdes om under 2010. Även under 2020 har spolningar behövt utföras, om än i mindre omfattning än tidigare. Därtill har relining gjorts av en markledning vid Sommarvägen 30-33.

Avseende ventilationen har 17 st takfläktar bytts ut under 2020. 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. Under 2020 har även service och filterbyten gjorts avseende lokaler.

Besiktning har skett av samtliga 22 st kvarvarande bostadshyresrätter. Detta för att få en överblick över aktuellt skick och även kunna skapa en prioriteringsordning avseende framtida underhåll.

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

Totalt sett har det planerade periodiska underhållet för 2020 uppgått till 6.318 tkr jämfört mot budgeterade 6.222 tkr.

För år 2021-2030 beräknas det genomsnittliga planerade underhållet att vara något lägre än tidigare år. Totalt sett tar underhållsplanen upp kostnader om 27.667 tkr för dessa år, vilket innebär ett genomsnitt på 2.767 tkr per år. Badrumsrenoveringar ingår dock inte i dessa belopp. De badrumsrenoveringar som kvarstår och som numera endast avser föreningens 22 hyresrätter görs fortlöpande när föreningens ekonomi så tillåter, vilket är när tidigare hyresrätter upplåts som bostadsrätter och därmed genererar kapital till föreningen.

Förutom fortsatt utbyte av varmvattenberedare, takfläktar och tvättstugeutrustning kommer de större posterna att vara renovering/byte av staket, byte av stuprör och hängrännor, asfaltering samt målning av fönster och dörrar. Under 2021 kommer även Röda villan att renoveras. I övrigt består de planerade arbetena bl.a. av underhåll av armaturer/belysning, elvärmepaneler i gemensamhetsutrymmen, gatu-, tak- och väggbelysning, nätstängsel samt aluminiumdörrar och vikportar.

Föreningen är enligt stadgarna varje år skyldig att avsätta minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde till fond för yttre underhåll, vilket år 2020 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 2020. Rekommenderad avsättning enligt planen uppgår för närvarande till 3.348.000 kr per år. Det bör observeras att stambyten och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Detsamma gäller badrumsrenoveringar.

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

4

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
Com Hem AB	Kabel-TV
Open Infra	Fiber
E-ON Sverige AB	Elnät och elkraft

Styrelse, revisorer och valberedning

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

Kenneth Gårdeman	Ledamot, ordförande
Jonathan Nygren	Ledamot, kassör
Ellen Forsström	Ledamot, sekreterare
Carolina Öhlund	Ledamot, vice ordförande
Pritam Babra	Ledamot, vice kassör
Göran Wedebrand	Ledamot
Iseline Dahlén	Ledamot
Eva Wijk	Suppleant
Monika Patz-Strömstedt	Suppleant
Morgan Berg	Suppleant

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

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsesammanträden samt hållit en budgetkonferens tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare och vicevärd. Därutöver har ej protokollförda arbetsmöten hållits en gång per månad. P.g.a. pågående pandemi har flertalet möten genomförts digitalt.

Utöver dessa möten har ett flertal möten hållits med olika leverantörer såsom Fastia, som har varit entreprenör för asfalteringen i området. Det har även genomförts möten med DN Bygg kopplat till staketrenoveringar. Därutöver har också ett flertal möten haft med Open Infra (tidigare Stadsnätsbolaget) samt underleverantörer till dessa kopplat till fiberprojektet.

Styrelsen har också haft en tät kontakt med Servisec som levererar bevakningstjänst till föreningen, då det under 2020 har upplevts skett en ökad otrygghet i området. Det har också skett ett antal inbrott i området.

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

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig: Malin Åkesson, auktoriserad revisor

Valberedning

Sussi Burman Sammankallande
Lena Karlsson

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen gör 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 1.540 (f.g. år 1.799) tkr. I detta ingår dock upprustning av området i form av planerat periodiskt underhåll med 6.318 (f.g. år 6.783) tkr.

49

Styrelsens målsättning är att föreningens utgifter, förutom det planerade periodiska underhållet, ska täckas av de årsavgifter och hyror som utdebiteras. Därtill ska avsättning kunna göras till framtida planerat periodiskt underhåll enligt underhållsplanen. Målsättningen har uppfyllts under både 2018 och 2019 och nu även 2020. Det som har gjorts för att komma till rätta med detta är att föreningen 2013-01-01 återställde den årsavgiftssänkning som gjordes fr.o.m. 2011 samtidigt som hyror för parkeringsplatser och garage/carportar höjdes. Därefter har årsavgifterna höjts med 10 % per 2014-01-01, vilket var den första reella höjningen sedan föreningens bildande. 2015-01-01 höjdes årsavgifterna med ytterligare 10 %. Under 2016-2020 har årsavgifterna årligen höjts med mellan 2 och 3 %. Avgifterna har även höjts med 1 % fr.o.m. 2021-01-01. Styrelsens bedömning är att inga större höjningar av årsavgiften ska behöva ske de närmaste åren då den tunga delen av det planerade underhållet nu är utfört. Det finns dock ingen garanti för att inte mindre avgiftsjusteringar kan ske beroende på hur driftkostnader och räntor utvecklar sig framöver.

En annan förklaring till att föreningen visar stora underskott resultatmässigt har med utformningen av dagens redovisnings- och skatteregler att göra. Dessa har betydelse för hur resultatet presenteras. Detta gäller särskilt de föreningar där ombildning skett från hyresrätt till bostadsrätt och där ett antal av hyresgästerna valt att bo kvar som hyresgäster i bostadsrättsföreningen.

Att ha bostäder i form av hyresrätter kvar innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel kommer att tillfalla föreningen vid den tidpunkt då dessa kan upplåtas som bostadsrätter. Vid första upplåtelsen redovisas dock inte det kapital som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital. Betalningen av slutlikviden för den bostadsrättsupplåtelse som har skett under 2020 har inneburit att föreningen tillförts kapital om 2,148 tkr. Detta redovisas dock inte i resultaträkningen och påverkar därmed inte årets resultat utan endast föreningens likvida medel och storleken på medlemsinsatserna i balansräkningen.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 4.980 tkr. Vid årets början hade föreningen likvida medel om 6.621 tkr. Detta innebär en minskning av de likvida medel med 1.641 tkr under året. Dock ska hänsyn då också tas till att ytterligare kapital tillförts föreningen i samband med betalning av slutlikviden för den nya bostadsrättsupplåtelsen som beskrivits ovan med 2.148 tkr samtidigt som ett lån har extraamorterats med 5.000 tkr. Bortsett från dessa transaktioner skulle de likvida medlen istället ha ökat med 1.211 tkr under året.

Med beslutad budget för 2021 beräknas det planerade periodiska underhållet att uppgå till 5.585 tkr, d.v.s. ca. 700 tkr lägre än utfallet för 2020. Inga nya lån beräknas att behövas. Istället är ambitionen att göra en extraamortering och därmed minska ett av föreningens lån med ytterligare ca. 2.000 tkr, vilket är ungefär samma belopp som har beräknats inflyta vid upplåtelse av en tidigare hyresrätt som bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 22 hyresrätter kvar (förutom de två gästlägenheterna) som i framtiden kan upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel. Som nämnts ovan har en av dessa hyresrätter återlämnats till föreningen under 2021. I övrigt är det 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 fem (f.g. år fem) fastighetslån hos SBAB om totalt 142.660.446 (f.g. år 148.297.452) kr. Detta efter att ett lån extraamorterats med 5.000.000 kr i november.

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 2020 uppgå till 1,07 %.

I övrigt framgår de olika lånens storlek, villkorsändringsdagar och räntesatser av not till fastighetslån.

Föreningens skattessituation

Föreningen betalar enligt nuvarande regler statlig fastighetsskatt för lokaler och kommunal fastighetsavgift för bostäder. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2020 uppgått till 1.429 kr per bostad för de bostäder som föreningen betalar hel avgift för. Detta gäller 206 bostäder. För 11 bostäder som tillkom under 2010 betalas halv fastighetsavgift t.o.m. 2020. 14 bostäder är befriade från fastighetsavgift t.o.m. 2033 då de efter ombyggnationen på Sommarvägen har åsatts värdeår 2018. Skattemässigt har föreningen därmed 231 bostäder. Detta då 24 bostäder är belägna i byggnader som är att betrakta som specialbyggnader skattemässigt, t.ex. skollokalerna.

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

4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Även under 2020 har det planerade periodiska underhållet varit ganska omfattande även om behovet av underhållsåtgärder har avtagit något de senaste åren. Dessa arbeten har redovisats under rubriken fastighetens tekniska status ovan och i not till resultaträkningen. Utöver detta har även rena reparationer utförts, vilka blir ganska omfattande i en så stor förening som Brf Grimstaby är.

I övrigt har följande väsentliga händelser skett:

För att stärka föreningens ekonomi höjdes årsavgifterna med 2 % fr.o.m. 2020-01-01. Främst är höjningen en del av finansieringen av de kontinuerligt ökade driftkostnaderna t.ex. trädgårdsskötsel, vatten och sophantering. Genom att möta kostnadshöjningarna bör föreningen framöver kunna finansiera den löpande driften och även det avtagande planerade periodiska underhållet och samtidigt kunna reservera medel för framtida planerat periodiskt underhåll utan att behöva ta upp ytterligare lån för att finansiera det planerade periodiska underhållet.

Hyresförhandlingar avseende de bostäder som är upplåtna med hyresrätt blev klara under januari 2020. Hyreshöjningen blev 2,10 %. Hyreshöjningen trädde i kraft per 2020-02-01.

Som tidigare nämnts har föreningen varit i tvist med en större lokalhyresgäst under större delen av 2020, vilket har haft en stor negativ påverkan på föreningens ekonomi under året. Jurist har även behövt anlitas avseende uppsägningar p.g.a. upprepade sena betalningar. Ett ärende gällande ytterligare en lokalhyresgäst har överlämnats till Kronofogden p.g.a. uteblivna hyresbetalningar. Kronofogden har fattat beslut om verkställighet i mars 2021.

Föreningen tecknade ett avtal med Stadsnätbolaget AB (numera Open Infra AB) i slutet av 2018, där bolaget gavs nyttjanderätt till föreningens mark för att gräva ner fiberkabel. Detta för att kunna erbjuda boende i föreningen anslutning till organisationen öppna stadsnät. Från början av 2020 har nätverket kommit i drift och samtliga hushåll som önskat att koppla upp sig har en fungerande anslutning. Nästa förvaltningsåtgärd är en 5 respektive 10-årig besiktning av installationen. Föreningen har under 2020 också låtit installera fiber i röda villan.

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

Föreningen har under året haft två städdagar där containrar har varit utställda på torget. 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 våra städdagar och bidrar till föreningens ekonomi och sammanhållning.

Möjlighet finns att hyra föreningens gemensamhetslokal i röda villan samt två gästlägenheter. Gästlägenheterna har varit uthyrda vid 9 tillfällen och festlokalen i röda villan vid 10 tillfällen. Gästlägenheterna används därutöver om så behövs i samband med att badrumsrenoveringar utförs. Uthyrningarna har under 2020 minskat kraftigt. Den främsta anledningen till detta torde vara myndigheternas restriktioner i och med rådande pandemi.

Under 2020 har följande projekt påbörjats, vilka beräknas bli klara under 2021:

- Anläggning av parkeringsplatser vid fotbollsplanen
- Linjemålning av parkeringsrutor på Vintervägen
- Utredning angående behov och önskemål och elladdstolpar
- Nya områdesskyltar
- Kameraövervakning vid pizzeria och kiosken
- Upprättande av en Facebook-sida för att nå ut digitalt till boende samt översyn av föreningens hemsida

Slutligen har föreningen bytt logotype under året, vilket genomfördes med en Facebook-röstning bland boende.

MEDLEMSINFORMATION

2020-05-04 hölls en extra föreningsstämma där ett första beslut fattades om stadgeändring för att möjliggöra uttag av påminnelseavgift vid försenade betalningar av månadsavgifter och hyror. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. På stämman deltog 13 medlemmar samt 4 anhöriga till medlemmar. Ett andra och slutligt beslut fattades avseende stadgeändring.

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 328 (f.g. år 319) medlemmar. Under året har 34 nya medlemmar beviljats inträde i föreningen och 25 tidigare medlemmar har beviljats utträde.

Under året har 22 (f.g. år 24) överlåtelse av bostadsrätter skett genom försäljning. Genomsnittlig köpeskilling per kvm uppgick därvid till 30.381 (f.g. år 31.391) kr. Utöver detta har del av två bostadsrätter bytt ägare genom gåva, bodelning eller arvskifte.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att sådan får ske endast efter att styrelsen har gett sitt samtycke och endast för en period av ett år åt gången. Ansökan ska ske skriftligen. I ansökan ska skälet till uthyrningen anges, under vilken tid den ska pågå samt namn och personnummer på den till vilken lägenheten ska hyras ut i andra hand.

Föreningen har dessutom en policy för bygglov av inglasade uteplatser. Styrelsen har tidigare uppmärksammat att det på flera ställen i området har byggts altaner och staket utan styrelsens godkännande. Ett flertal av dessa kräver bygglov och berörda har blivit kontaktade för att återställa byggnationerna till ursprung eller inkomma med bygglov. När försäljningar sker eller när staketrenovering genomförs ska dessa i annat fall återställas på den boendes bekostnad.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	17 848	17 797	17 378	16 802	16 468
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 540	-1 799	-1 464	-2 584	-2 168
Soliditet, %	48	47	45	41	43
Eget kapital, tkr	136 974	136 367	130 543	119 197	117 681
Taxeringsvärde, tkr	238 914	238 914	187 043	187 043	187 043
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsarea vid årets utgång	624	612	600	588	571
Hyresintäkt, kr/kvm hyresbostadsarea vid årets utgång	989	966	944	931	918
Hyresintäkt, kr/kvm uthyrd lokalarea	832*	895	878	870	855
Elkostnad, kr/kvm totalarea	29	37	38	32	30
Vattenkostnad, kr/kvm totalarea	33	28	30	29	31
Planerat periodiskt underhåll, tkr	6 318	6 783	5 636	6 113	4 458
Likvida medel vid årets utgång, tkr	4 980	6 621	3 393	6 031	2 226
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	142 660	148 297	152 649	165 079	153 628
Lån per kvm totalarea vid årets utgång, kr	5 900	6 133	6 313	6 827	6 354
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	59,71	62,07	81,61	88,26	82,13
Genomsnittlig skuldränta, %	1,07	1,13	1,43	2,21	2,73
Avsatt till fond för yttre underhåll, kr/kvm	123	123	120	119	111
Anspråktaget av fond för yttre underhåll, kr/kvm	-123	-120	-119	-111	-105
Antal överlåtelse	22	24	13	29	30
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	30 381	31 391	31 082	32 994	31 992
Antal bostäder, hyresrätter	22	23	25	25	26
Uthyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	4 283	4 338	4 338	4 338	4 370
Outhyrd lokalarea vid årets utgång, kvm	255	200	317	874	811

* 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	211 836 477	2 971 000	-76 642 163	-1 798 707
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 798 707	1 798 707
Reservering yttre fond		2 985 000	-2 985 000	
lanspråktagande yttre fond		-2 971 000	2 971 000	
Förändring medlemsinsatser	2 147 500			
Årets resultat				-1 539 614
Belopp vid årets utgång	213 983 977	2 985 000	-78 454 870	-1 539 614

Slutlikvid har erhållits avseende en tidigare hyresrätt som har upplåtits med bostadsrätt. Därmed har medlemsinsatser tillkommit med totalt 2.147.500 kr. Av dessa avser 800.000 kr insats och 1.347.500 kr upplåtelseavgift.

Totalt sett består medlemsinsatser därefter av inbetalda insatser om 178.970.000 kr och upplåtelseavgifter om 35.013.977 kr.

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-78 454 870
Årets resultat	-1 539 614
<i>Summa</i>	<i>-79 994 484</i>

<i>Förslag till disposition:</i>	
Reservering fond för yttre underhåll	3 348 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 985 000
Balanseras i ny räkning	-80 357 484
<i>Summa</i>	<i>-79 994 484</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	17 847 783	17 796 826
Övriga rörelseintäkter		50 994	17 733
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 898 777	17 814 559
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2, 3, 4	-13 473 505	-13 539 593
Övriga externa kostnader	5	-743 130	-730 183
Personalkostnader	6	-384 924	-357 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 287 949	-3 287 949
Summa rörelsekostnader		-17 889 508	-17 914 890
Rörelseresultat		9 269	-100 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 495	2 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 552 378	-1 700 828
Summa finansiella poster		-1 548 883	-1 698 376
Resultat efter finansiella poster		-1 539 614	-1 798 707
Resultat före skatt		-1 539 614	-1 798 707
Årets resultat		-1 539 614	-1 798 707

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	277 957 544	281 190 201
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	63 242	94 257
Inventarier, verktyg och installationer	9	27 096	51 373
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>278 047 882</i>	<i>281 335 831</i>
Summa anläggningstillgångar		278 047 882	281 335 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		22 349	36 551
Övriga fordringar		35 501	42 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		335 968	314 522
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>393 818</i>	<i>393 161</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 979 578	6 620 576
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 979 578</i>	<i>6 620 576</i>
Summa omsättningstillgångar		5 373 396	7 013 737
SUMMA TILLGÅNGAR		283 421 278	288 349 568

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		213 983 977	211 836 477
Fond för yttre underhåll		2 985 000	2 971 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>216 968 977</i>	<i>214 807 477</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-78 454 870	-76 642 163
Årets resultat		-1 539 614	-1 798 707
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-79 994 484</i>	<i>-78 440 870</i>
Summa eget kapital		136 974 493	136 366 607
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	63 400 000	147 660 466
Summa långfristiga skulder		63 400 000	147 660 466
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	10	79 260 446	636 986
Skuld till boende		14 698	7 830
Leverantörsskulder		1 465 606	1 119 193
Skatteskulder		9 031	2 647
Övriga skulder		111 118	246 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 185 886	2 308 884
Summa kortfristiga skulder		83 046 785	4 322 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		283 421 278	288 349 568

4

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

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

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

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter bostäder, bostadsrätter		11 221 640	10 870 548
Hysesintäkter bostäder		1 606 816	1 616 442
Hysesintäkter lokaler		3 843 076	3 804 449
Elavgifter lokaler		66 131	77 436
Hysesbortfall lokaler		-301 264	0
Hysesintäkter garage		110 400	114 400
Hysesintäkter övriga parkeringsplatser		1 305 560	1 280 555
Hysesbortfall parkeringsplatser		-16 800	0
Hysesintäkter gästlägenheter/röda villan		8 560	21 540
Avgifter nyckelbrickor till sophus och tvättstugor		3 200	5 300
Vidarefakturerade kostnader/intäktsföring gamla fordringar		600	6 094
Öres- och kronutjämning		-136	62
Summa		17 847 783	17 796 826

Ökningen av årsavgifter för bostadsrätterna beror på att avgiften höjdes med 2 % fr.o.m. 2020-01-01. Därtill har tillträde skett av ytterligare en bostadsrätt som tidigare var hyresrätt i februari 2020.

Efter förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen höjdes hyrorna för bostadshyresrätterna med 2,10 % fr.o.m. 2020-02-01. Att intäkterna ändå har minskat beror på att en tidigare hyresrätt övergått till att bli bostadsrätt

i februari 2020.

Under 2020 har föreningen drabbats av hyresbortfall avseende lokaler och parkeringsplatser. Detta framförallt beroende på en juridisk tvist med en av de större lokalhyresgästerna. Hyresavtalet sades under året upp för omförhandling av villkoren. Då överenskommelse om nya villkor inte kunde ske blev konsekvensen att hyresgästen ställde in sina betalningar och kom med motkrav på föreningen för tidigare bristfälligt underhåll. Efter förhandlingar och slutligen en förlikning som har stadsfästs i dom har hyresgästen medgivits nedsatta hyror för perioden maj-dec samtidigt som hyresgästen förpliktigats att betala skadestånd till föreningen för perioden jan-feb 2021 då utflyttning inte har skett i rätt tid. Hyresavtal har tecknats med nya hyresgäster fr.o.m. mars 2021.

En mindre del av hyresbortfallet avser ytterligare en lokalhyresgäst som har ställt in sina betalningar och avflyttat per 2020-05-31. Ärendet ligger hos Kronofogden där beslut fattats om verkställighet av utmätning. Då det är osäkert om några medel finns att utmäta har fordran betraktats som ett befarat hyresbortfall.

P.g.a. coronapandemin samt fortsatta badrumsrenoveringar har hyresintäkterna för gästlägenheterna och röda villan fortsatt att ligga på en låg nivå jämfört mot tidigare.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	338 356	223 600
	Bostäder hyresrätter	42 298	23 315
	Hyreslokaler	0	16 822
	Gemensamma utrymmen	27 201	50 217
	Vatten och avlopp	495 403	94 475
	Värme	6 473	0
	Ventilation	5 838	27 123
	El	19 274	63 597
	Kabel-TV	9 875	0
	Hissar	24 563	3 444
	Övriga installationer (belysning i området)	20 185	7 115
	Tak	71 067	341 387
	Fasader	196 169	101 143
	Fönster	30 880	31 523
	Dörrar	23 965	11 754
	Övrigt huskropp utvändigt	0	7 875
	Markytor, markinventarier och garage	125 448	22 448
	Summa	1 436 995	1 025 838

Flera bostäder har under året drabbats av vattenskador. Till viss del har försäkringsersättning erhållits för att åtgärda dessa. Försäkringsersättningen har uppgått till 50.994 kr och redovisas under rubriken övriga rörelseintäkter.

Kostnaden för vatten och avlopp har ökat markant jämfört mot föregående år. Detta beroende på att relining har gjorts av markledning vid Sommarvägen 30-33. Kostnaden har uppgått till 372.000 kr. I övrigt avser kostnaderna liksom föregående år främst utryckningar för spolning av stopp i avlopp.

Not 3	Planerat periodiskt underhåll	2020	2019
	Badrum, bostadsrätter	2 234 140	2 182 607
	Bostäder, renovering inför upplåtelse som bostadsrätter	0	626 929
	Bostäder, hyresrätter	0	71 875
	Lokaler för eget bruk	6 187	0
	Tvättstugor	338 490	63 625
	Varmvattenberedare	243 375	281 039
	Elinstallationer	2 400	67 856
	Värmesystem	0	18 370
	Ventilation, utbyte takfläktar	170 125	102 910
	Ventilation, service och filterbyten lokaler	30 916	51 786
	Kabel-TV/fiber	13 231	0
	OVK-besiktning och rensing av kanaler	0	40 640
	Fasader	15 050	2 376 526
	Fönster	61 875	0
	Balkonger	124 994	88 236
	Dörrar samt låssystem soprum/tvättstugor	0	103 928
	Markytor och markinventarier	3 077 264	706 283
	Summa	6 318 047	6 782 610

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 11 (f.g. år 13) st varmvattenberedare har bytts ut. 18 (f.g. år 16) badrum har renoverats under året. Därmed har samtliga badrum som avser bostadsrätter och som har ingått i föreningens ansvar enligt ovan åtgärdats. Dock kvarstår fortfarande att åtgärda badrum i de bostäder som är upplåtna med hyresrätt.

Tvättstugan på gård 2 har renoverats och en tvättmaskin har bytts ut på gård 6.

17 (f.g. år 9) st takfläktar har bytts ut. Därtill har service och filterbyten gjorts avseende hyreslokaler.

Årets kostnader avseende markytor och markinventarier avser till 1.901 tkr asfaltering och 770 tkr staket vid gård 2 samt parkbänkar. Övriga 406 tkr avser underhåll av lekplatser, carportar/p-platser samt markarbeten vid anläggande av ny kompost.

4f

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	747 293	751 706
	Trädgårdsskötsel	500 265	404 356
	Snöröjning och sandning	141 516	360 471
	Städning	117 888	164 390
	Vicevärd	451 408	410 474
	Hissar & portar samt övriga obligatoriska besiktningar	53 332	21 390
	Radonmätning och åtgärder	0	10 091
	Bevakningskostnader och drift av lås-/passagesystem	445 705	392 018
	El	701 486	894 425
	Vatten	801 087	682 533
	Avfallshantering	744 710	692 178
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	411 604	392 252
	Ersättning för men i nyttjanderätt	11 992	5 304
	Överlåtelsebesiktningar	55 813	28 125
	Hyressättningsavgift	3 197	3 197
	Kabel-tv	142 603	140 674
	Fastighetsskatt för lokaler	86 330	86 330
	Fastighetsavgift för bostäder	302 234	291 230
	Öresutjämning	0	1
	Summa	5 718 463	5 731 145

Då 2020 var mildt och nederbördsfattigt har både kostnaden för snöröjning och el minskat kraftigt jämfört mot föregående år.

Vattenkostnaden har ökat betydligt jämfört mot föregående år. Detta framförallt beroende på att kommunen fr.o.m. februari höjde VA-taxan.

Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 276	20 830
	Kreditupplysningar	5 800	7 600
	Kontorsmaterial	5 345	841
	Hemsida och bredband	11 226	9 110
	Postbefordran	18 043	22 788
	Revisionsarvode	49 608	42 362
	Ekonomisk förvaltning	245 680	236 820
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	33 535	28 708
	Upprättande och uppdatering av underhållsplan	7 283	6 069
	Upprättande av energideklaration	90 794	0
	Bankkostnader	6 896	6 921
	Juridiska tjänster	161 254	83 230
	Övriga externa tjänster	64 804	218 256
	Föreningsavgifter	5 059	5 018
	Informationskostnader	23 147	22 533
	Möteskostnader	200	18 097
	Övriga administrationskostnader	1 180	1 000
	Summa	743 130	730 183

Årets kostnader för juridiska tjänster avser framförallt biträde vid tvist med en lokalhyresgäst men även biträde med avhysning av två bostadsrättshavare p.g.a. återkommande sena betalningar.

Övriga externa tjänster avser till 36 tkr kostnader i samband med upplåtelse av en ny bostadsrätt i form av mäklararvode och flyttstädning. 20 tkr avser biträde vid förhandling av villkor avseende föreningens lån och 9 tkr avser hjälp med hyresförhandling.

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	300 000	275 000
	Valberedningsarvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	78 924	76 165
	Summa	384 924	357 165

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

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	245 120 130
	Inköp	0	2 586 148
	Utgående anskaffningsvärden byggnader	247 706 278	247 706 278
	Ingående avskrivningar byggnader	-28 184 052	-24 951 395
	Årets avskrivningar	-3 232 657	-3 232 657
	Utgående avskrivningar byggnader	-31 416 709	-28 184 052
	Ingående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Utgående anskaffningsvärde mark	61 667 975	61 667 975
	Redovisat värde	277 957 544	281 190 201

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	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Utgående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Ingående avskrivningar	-215 893	-184 878
	Årets avskrivningar	-31 015	-31 015
	Utgående avskrivningar	-246 908	-215 893
	Redovisat värde	63 242	94 257

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.

40

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Utgående anskaffningsvärden	242 767	242 767
	Ingående avskrivningar	-191 394	-167 117
	Årets avskrivningar	-24 277	-24 277
	Utgående avskrivningar	-215 671	-191 394
	Redovisat värde	27 096	51 373

Avser skyltar till hela området.

Not 10	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB, tremånadersbindning av ränta, 0,38 %	26 102 601	31 254 343
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-09-21, ränta 1,53 %	29 625 775	29 890 039
	SBAB, villkorsändringsdag 2021-10-11, ränta 0,52 %	23 532 070	23 753 070
	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 (amorteringar inom ett år)	0	-636 986
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-79 260 446	0
	Summa	63 400 000	147 660 466

Föreningen har valt att binda den största delen av lånen. Tanken är att reducera ränterisken genom att lånen förfaller till villkorsändring vid olika tidpunkter.

Under 2020 amorterades totalt 5.637.006 kr på föreningens lån varav 5.000.000 gjordes genom extraamortering i november. De löpande planerade amorteringarna på lånen uppgår f.n. till 671.320 kr för kommande år. Styrelsen har dock även i åtanke att extraamorteringar kan ske under 2021 om ekonomin så tillåter.

Med anledning av att föreningen innehar tre lån om totalt 79.260.446 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 11	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	165 627 000	165 627 000
	Summa ställda säkerheter	165 627 000	165 627 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En hyresrätt har lämnats tillbaka till föreningen i februari 2021. Efter att badrummet har åtgärdats kommer bostaden att upplåtas med bostadsrätt vilket kommer att medföra nytt kapital till föreningen. Detta beräknas ske under första halvåret 2021. Utöver åtgärdande av badrum enligt ovan har även budgeterats för att ytterligare fem hyresrätter ska få sina badrum åtgärdade.

Förlikningsavtal har ingåtts med den tidigare hyresgästen Babel Bygg vilket har medfört att utflyttning har skett. Lokalen har delats upp till två lokaler och de nya hyresgästerna har tillträtt i mars 2021. Viss hyresrabatt har medgivits under perioden mars-juni för att hyresgästerna på egen bekostnad ska kunna renovera upp lokalerna. Babel Bygg har genom förlikningsavtalet medgivit föreningen skadestånd motsvarande obetalda hyror för januari och februari.

Ytterligare en mindre lokal har återlämnats till föreningen i mars 2021. Därmed har föreningen nu tre vakanta lokaler. Avsikten är att behålla en av lokalerna för eget bruk. För de två andra lokalerna på Vintervägen 42 C och 49 B söker föreningen nya hyresgäster.

Beslut har fattats om att renovering ska ske av Röda villan. Detta omfattar både utvändig och invändig renovering. Offerter har tagits in och är under utvärdering. Renoveringen beräknas kosta ca. 1.500 tkr och ske med start under andra kvartalet 2021.

Linjemarkering beräknas ske av p-platser på Vintervägens parkering till sommaren. Samma sak gäller renovering av staket på gård 5 och 7.

Anläggning kommer att ske av ett 20-tal nya p-platser vid fotbollsplanen under året. Planen är att förbereda p-platserna för eventuella elladdstolpar.

UNDERSKRIFTER

Upplands Väsby 21 / 4 - 2021


Kenneth Gårdman


Ellen Forsström


Iseline Dahlén


Pritam Babra


Carolina Öhlund


Jonathan Nygren


Göran Wedebrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4 - 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Malin Åkesson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grimstaby för år 2020.

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 2020 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 2020 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 28 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Malin Åkesson
Auktoriserad revisor