

Kallelse till Årsstämman  
BRF Grillbyängar  
769624-0631

Medlemmar till Bostadsrättsföreningen BRF Grillbyängar kallas härmed till ordinarie årsstämma.

Tid: Lördagen den 25 maj 2024 kl 11:00

Plats: Utomhus, Sörskogsvägen, samling vid gästparkeringen

#### Dagordning

1. Val av stämмоordförande
2. val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
12. Fråga om arvode för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor
15. Val av valberedningen
16. Fastställande av månadsavgift (Se styrelsens förslag
17. Inlämnade motioner
- 18 Mötets avslutande

Bilagor: Bostadsrättsföreningens verksamhetsberättelse, Styrelsens förslag till ny avgift.

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Grillbyängar**  
769634-0632

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Grillbyängar intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Grillby, 2024- -

David Le Greves  
Ordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grillbyängar, 769634-0632, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i ENKÖPING.

#### **Styrelse:**

Efter föreningsstämman, består styrelsen av:

Ordförande:

David Le Greves

Ledarmöter:

Håkan Carlsson

Malin Österlund

Nadja Duffner Ylvestedt

Suppleanter:

Stefan Neovius

Oscar Butare lämnat uppdraget 13/1 24

Kassör: Håkan Carlsson

Revisor: Daniel Sundberg

#### **Föreningen:**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades i 2017 och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Verksamhet omfattar förvaltningen av en fastighet.

Föreningen äger åtta parhus, fastigheten Grillby 64:50, i Enköpings kommun. Varje hus inrymmer 2 likvärdigt stora lägenheter vilka betecknas 1-16 med adress 1- 16 Sörskogsvägen.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Söderberg & Partners AB.

Fastigheterna sammanlagda taxeringsvärde enligt 2023-års taxering är 23 904 tkr. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 5 235 kvm, varav 1 760 kvm utgör lägenhetsyta.

#### **Medlemmar:**

Samtliga lägenheter är sålda och tillträdna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

#### **Möten:**

Styrelsen har haft regelbundna möten förutom under semestermånaderna.

#### **Medlemsinformation:**

Styrelsen har under året informerat alla medlemmar om allt det som är av vikt för föreningen via föreningens egen Facebooks grupp.

#### **Löner och arvoden:**

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### **Administration:**

Föreningen anlitar redovisningsbyrå, H Ekonomi & Kontor AB för bokföringen.

#### **Underhåll:**

Under året har endast reparationer av några värmepumpar utförts.



### Ekonomi:

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen vad gäller räntor och inflationen och insåg att då våra bundna lån går ut kommer detta att kraftigt öka våra räntor vilket föranledde att kalla till en extra föreningsstämma den 14 oktober där vi beslutade höja avgiften till 6300 dvs en höjning med 900 kr.

Vi beslutade också att pausa alla vidare projekt.

Inför nästa år har styrelsen gjort en noggrann genomgång av underhållsplanen och de antaganden som i övrigt ligger till grund för budgetarbetet på kort och lång sikt. Styrelsen har med detta underlag beslutat att föreslå en höjning av avgiften årsskiftet 2024-25 på 200 kr och därefter är planen ha årliga höjningar på 200 kr och kommer med detta att klara framtida underhållsåtgärder.

Detta bygger på antagandet att vår genomsnittliga låneränta faller tillbaka till 3,5%

Underhållsplanen och långtidsbudgeten visar dock att resultatet kommer att vara negativt ytterligare något år innan det vänder upp.

### Styrelsens planer:

Under året planeras att åtgärda entretaken som inte klarat årets snörika vinter.

Styrelsen fortsätter under året undersöker möjligheterna att installera en avkalkningsanläggning för att öka livslängden på tvätt, diskmaskiner och värmesystemet. Än så finns det ingen färdig plan, även fast vi tagit viktiga steg framåt. Vi kommer troligen att sätta anläggningen i ett nyuppfört förråd vid infarten till vårt område. Vi kommer i detta fall att behöva ta en av parkeringsplatserna i anspråk. Vi har även behandlat frågan med vår bank som har svarat att det finns utrymme för att låna upp till en sådan investering. Vår plan är att utreda planera och upphandla arbetet så att det kan genomföras under 2025.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	1 048	990	974	932
Resultat efter finansiella poster	-377	-69	-77	-158
Soliditet, %	65	64	64	64
Skuldsättning kr/kvm <sup>2</sup> (BOA + LOA)	9 660	9 770	9 877	9 981
Skuldsättning kr/kvm <sup>2</sup> (BOA)	9 660	9 770	9 877	9 981
Sparande kr/kvm <sup>2</sup> (BOA + LOA)	28	203	198	152
Räntekänslighet % <sup>2</sup> (BOA + LOA)	16	17	18	19
Energikostnad kr/kvm <sup>2</sup> (BOA + LOA)	53	56	54	56
Årsavgiften per kvm (BOA)	595	563	554	526
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

**Upplysning vid förlust:** Årets förlust innebär ingen påverkan på framtida ekonomiska åtaganden då utrymme finns för detta i underhållsplanen och planeringar av förslag till framtida avgiftshöjningar.

Ytavgifter enligt taxeringsbesked 1760 m<sup>2</sup> BOA och 0 m<sup>2</sup> LOA.

BOA + LOA = 1 760 m<sup>2</sup>

BOA= antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

LOA= antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

*Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - 20,6 % av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

*Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

*Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt*

Räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

*Sparande per kvadratmeter*

Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

*Räntekänslighet*

Räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter

*Energikostnad per kvadratmeter*

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt

*Årsavgiften per kvm upplåten bostadsrätt*

Årsavgifterna divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

*Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*

Årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Reparation fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
Vid årets början	31 920 000	-	-399 132	-68 944
Disposition enl årsstämmobeslut				68 944
Årets resultat			-68 944	-377 148
<b>Vid årets slut</b>	<b>31 920 000</b>	<b>-</b>	<b>-468 076</b>	<b>-377 148</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -845 224 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-468 076
Årets resultat	-377 148
<b>Totalt</b>	<b>-845 224</b>
Balanseras i ny räkning	-845 224
<b>Summa</b>	<b>-845 224</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 047 500	990 300
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>1 047 500</u>	<u>990 300</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-298 189	-314 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 559	-425 559
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-723 748</u>	<u>-740 145</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>323 752</u>	<u>250 155</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 091	2 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-716 991	-321 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-700 900</u>	<u>-319 099</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-377 148</u>	<u>-68 944</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-377 148</u>	<u>-68 944</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-377 148</b></u>	<u><b>-68 944</b></u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	47 357 035	47 782 594
Summa materiella anläggningstillgångar		47 357 035	47 782 594
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 357 035	47 782 594
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 877	20 299
Summa kortfristiga fordringar		20 877	20 299
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		803 748	971 872
Summa kassa och bank		803 748	971 872
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		824 625	992 171
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 181 660	48 774 765

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 920 000	31 920 000
Summa bundet eget kapital		<u>31 920 000</u>	<u>31 920 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-468 076	-399 132
Årets resultat		-377 148	-68 944
Summa fritt eget kapital		<u>-845 224</u>	<u>-468 076</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>31 074 776</u>	<u>31 451 924</u>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 800 120	16 994 545
Summa långfristiga skulder		<u>16 800 120</u>	<u>16 994 545</u>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		199 980	199 980
Leverantörsskulder		17 890	55 544
Övriga skulder		-	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 894	71 992
Summa kortfristiga skulder		<u>306 764</u>	<u>328 296</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 181 660</u>	<u>48 774 765</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-377 148	-68 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	425 194	425 194
	<u>48 046</u>	<u>356 250</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>48 046</b>	<b>356 250</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-578	-2 396
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-21 167	24 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>26 301</b>	<b>377 895</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 678 173	-
Amortering av låneskulder	-5 872 598	-188 870
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-194 425</b>	<b>-188 870</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-168 124</b>	<b>189 025</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>971 872</b>	<b>782 847</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>803 748</b>	<b>971 872</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostadsrätter	1 047 500	990 300
<b>Summa</b>	<b>1 047 500</b>	<b>990 300</b>

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för underhåll och drift, där ingår bland annat el för drift, vatten, städning, reparationer, underhåll fastighet, snöröjning, skötsel av utemiljö och lånekostnader.

### Not 3 Personal

#### Anställda och personalkostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Föreningen har inte haft några anställda under året	-	-

### Not 4 Fastighetskostnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
El, vatten, snöröjning, städning	183 134	169 725
Reparation och underhåll	24 176	57 319
Försäkringspremie fastighet	36 425	32 392
Föreningssavgifter	28 390	28 320
	<u>272 125</u>	<u>287 756</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>272 125</b>	<b>287 756</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	-716 991	-321 449
<b>Summa</b>	<b>-716 991</b>	<b>-321 449</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 555 950	49 555 950
	49 555 950	49 555 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 773 356	-1 347 797
-Årets avskrivning enligt plan	-425 559	-425 559
	-2 198 915	-1 773 356
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 357 035</b>	<b>47 782 594</b>

### Not 7 Långfristiga skulder


	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	16 200 180	16 394 605
	<b>16 200 180</b>	<b>16 394 605</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

## Underskrifter

  
David Le Greves  
Styrelseordförande 240423 Datum

  
Håkan Carlsson  
Styrelseledamot 240423 Datum

  
Malin Österlund  
Styrelseledamot 240423 Datum

  
Nadja Duffner Ylvestedt  
Styrelseledamot 240423 Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats

Daniel Sundberg



## Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Grillbyängar 769634-0632

Uppdraget

Jag har biträtt Bostadsrättsföreningen Grillbyängar med att upprätta årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag. Det innebär att jag har beaktat tillämpliga lagar och normer samt genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar av underlag och rapporter för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Enligt min kännedom innehåller årsredovisningen inte några väsentliga fel eller brister som påverkar företagets redovisade resultat och ställning.

Enköping den 6 mars 2024

Mihaela Bene

Srf Auktoriserad redovisningskonsult

*Mihaela Bene*

## Revisionsberättelse 2023 BRF Grillbyängar.

Undertecknad av stämman vald revisor avger här revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och funnit att intäkter och kostnader stämmer med banktillgodohavande och betalda utgifter stämmer med beslut tagna i Styrelsen.

Som framgår av årsredovisningens så uppgår resultatet efter finansiella poster till -377 148 kr (föregående år -68 944 kr). Det är en minskning med 308 204 kr. Balansomslutningen uppgår till 48 181 660 kr (föregående år 48 774 765 kr). Detta är en minskning med 593 105 kr

Jag har inte funnit anledning att anmärka på styrelsens förvaltning och föreslår att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 1 jan 2023 till 31 dec 2023.

Undertecknad av stämman vald revisor avger här revisionsberättelse för verksamhetsåret 2023.

Grillby 2023-04-21



Daniel Sundberg

Förslag på höjning av månadsavgiften!

Styrelsen föreslår att Avgiften lämnas oförändrad under 2024 men att vi höjer avgiften med 200 kr/mån från 1/1 2025. Ny avgift att betala blir då 6500 kr/mån

För Styrelsen



Håkan Carlsson