

Kallelse till Årsstämman BRF Grillbyängar 769624-0631

Medlemmar till Bostadsrättsföreningen BRF Grillbyängar kallas härmed till ordinarie årsstämma.

Tid: Söndagen den 7 juni 2026 kl 15:00

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 (motionen i bilaga)
18. Mötets avslutande

Bilagor: Bostadsrättsföreningens verksamhetsberättelse, Styrelsens förslag till ny avgift samt motion.

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Grillbyängar
769634-0632

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Underskrifter	11

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 2026- - . Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Grillby, 2026- -

Nadja Kristina Stålhammar
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grillbyängar, 769634-0632, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i ENKÖPING.

Styrelse:

Efter föreningsstämman, består styrelsen av:

Ordförande:

Nadja Kristina Stålhammar

Ledamöter:

Håkan Carlsson

Malin Österlund

Åsa Lantz

Stefan Neovius

Dan Norén

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 2024-års taxering är 27 024 tkr. Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 5 235 kvm, varav 1 760 kvm utgör lägenhetsyta.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet har del i Grillbyängens samfällighetsförening, samfälligheten förvaltar enbart medlemmarnas gemensamma anläggning.

Medlemmar:

Samtliga lägenheter är sålda och tillträdna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

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 och hemsida.

Löner och arvoden:

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Administration:

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

Underhåll:

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Inga ärenden av större karaktär har genomförts.

Ekonomi:

Budget och avgift

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. Vid årsskiftet 2025-26 höjdes avgiften med 200 kr. Efter denna höjning planeras en höjning av avgiften med 200kr årligen för att kunna klara framtida underhållsåtgärder.

Underhållsplanen och långtidsbudgeten visar dock att resultatet kommer att vara negativt ytterligare något år innan det vänder upp. Detta bygger på antagandet om genomsnittliga låneränta på till 3,5%. Årets snitt ränta är 3,38.

Föreningens lån

Föreningens lån är nu fördelade på flera olika bindningstider för att skapa ökad stabilitet och förutsägbarhet i räntekostnaderna. Lånen är bundna enligt följande:

- En tredjedel av lånevolymen är bunden till 3,26 % med förfallodag 2026-03-30.
- En tredjedel är bunden till 3,20 % med förfallodag 2027-09-30.
- En tredjedel är bunden till 3,51 % med förfallodag 2029-03-30.

För det lån som förfaller den 30 mars 2026 har styrelsen beslutat att binda om lånet på två års löptid. Beslutet grundar sig på en samlad bedömning av rådande ränteläge, omvärldsfaktorer samt andra ekonomiska förutsättningar som påverkar föreningens långsiktiga kostnadsbild.

Inför kommande låneförhandlingar har styrelsen fört dialog med ett företag som specialiserar sig på att hjälpa bostadsrättsföreningar att utvärdera lånevillkor och jämföra erbjudanden från olika banker.

Företaget rekommenderade dock att avvakta med en fullständig översyn tills föreningen har minst två lån som löper ut samtidigt, då möjligheterna att påverka villkoren bedöms vara större vid en större total lånevolym. I dagsläget, med ett enskilt lån om cirka 5 miljoner kronor, ansåg företaget att förutsättningarna för att uppnå betydande förbättringar är begränsade.

Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att vänta med en övergripande låneöversyn till 2028, då flera lån förväntas löpa ut samtidigt och en genomlysning av föreningens lånevillkor bedöms kunna ge större effekt.

Styrelsens planer:

Under året har styrelsen fortsatt utreda möjligheten att installera en avkalkningsanläggning för föreningens fastigheter. Flera scenarion har tagits fram för att skapa ett brett beslutsunderlag. Då en investering av detta slag innebär en betydande kostnad för föreningen bedömer styrelsen att frågan behöver förankras vidare på årsmötet, där medlemmarna ges möjlighet att ta ställning och ge styrelsen ett tydligt uppdrag inför det fortsatta arbetet.

Parallellt har nya föreskrifter för avfallshantering trätt i kraft, vilka medför omfattande konsekvenser för föreningens framtida avfallshanteringssystem. Styrelsen har genomfört möten med rådgivare från Enköpings kommun, som tagit fram en övergripande plan för hur föreningens avfallshantering behöver utformas framöver för att uppfylla lagkraven.

De föreslagna förändringarna innebär bland annat att utrymmena för avfallscontainers behöver utökas och anpassas, samt att föreningen behöver införskaffa fler och större behållare. Dessa åtgärder innebär en betydande och oförutsedd kostnad, men är nödvändiga för att föreningen ska uppfylla gällande regler.

Mot bakgrund av dessa nya krav och att stora investeringar kan behöva göras har styrelsen beslutat att tills vidare pausa tidigare planer på att försköna grönområdena med nya växter, buskar och träd. En stor del av ytan kommer istället att behöva användas för att möjliggöra den framtida avfallshanteringen i enlighet med kommunens riktlinjer och lagstiftning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I januari 2026 höjdes avgiften med 200 kr.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	1 248	1 210	1 048	990
Resultat efter finansiella poster	-98	-295	-377	-69
Soliditet, %	65	65	65	64
Skuldsättning kr/kvm (BOA + LOA)	9 435	9 549	9 660	9 770
Skuldsättning kr/kvm (BOA)	9 435	9 549	9 660	9 770
Sparande kr/kvm (BOA + LOA)	188	75	28	203
Räntekänslighet %	13	14	16	17
Energikostnad kr/kvm (BOA + LOA)	78	62	53	56
Årsavgiften per kvm (BOA)	709	687	595	563
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.

Kostnader för värme ingår inte i årsavgiften.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 1760 m² BOA och 0 m² LOA.

BOA + LOA = 1 760 m²

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			
Disposition enl årsstämmobeslut			-845 224	-294 743
Årets resultat			-294 743	294 743
Vid årets slut	<u>31 920 000</u>		<u>-1 139 967</u>	<u>-98 076</u>

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor - 1 238 043 disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	
Årets resultat	-1 139 967
Totalt	<u>-98 076</u>
	-1 238 043
Balanseras i ny räkning	
Summa	<u>-1 238 043</u>
	-1 238 043

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 248 000	1 209 600
Övriga rörelseintäkter		1 000	1 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 249 000	1 210 600
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-346 940	-311 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 559	-426 075
Summa rörelsekostnader		-775 499	-738 072
Rörelseresultat		473 501	472 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 612	12 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-573 189	-779 961
Summa finansiella poster		-571 577	-767 271
Resultat efter finansiella poster		-98 076	-294 743
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-98 076	-294 743
Skatter			
Årets resultat		-98 076	-294 743

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 802 401	47 230 960
Summa materiella anläggningstillgångar		46 802 401	47 230 960
Summa anläggningstillgångar		46 802 401	47 230 960
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 436	22 079
Summa kortfristiga fordringar		22 436	22 079
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		552 897	426 303
Summa kassa och bank		552 897	426 303
Summa omsättningstillgångar		575 333	448 382
SUMMA TILLGÅNGAR		47 377 734	47 679 342

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</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		-1 139 967	-845 224
Årets resultat		-98 076	-294 743
Summa fritt eget kapital		<u>-1 238 043</u>	<u>-1 139 967</u>
Summa eget kapital		<u>30 681 957</u>	<u>30 780 033</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	16 405 715	16 605 695
Summa långfristiga skulder		<u>16 405 715</u>	<u>16 605 695</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		199 980	199 980
Leverantörsskulder		2 250	8 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 832	84 744
Summa kortfristiga skulder		<u>290 062</u>	<u>293 614</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 377 734</u>	<u>47 679 342</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-98 076	-294 743
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	428 559	426 574
	<u>330 483</u>	<u>131 831</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 483	131 831
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-357	-1 202
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 551	-13 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	326 575	116 980
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-300 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	5 627 815
Amortering av låneskulder	-199 980	-5 822 240
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-199 980	-194 425
Årets kassaflöde	126 595	-377 445
Likvida medel vid årets början	426 302	803 748
Likvida medel vid årets slut	<u>552 897</u>	<u>426 303</u>

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 och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader	100

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	1 248 000	1 209 600
Summa	1 248 000	1 209 600

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

Not 3 Personal

Anställda och personalkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Föreningen har inte haft några anställda under året	-	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
El, vatten, snöröjning, städning	191 966	180 190
Reparation och underhåll	44 455	27 205
Försäkringspremie fastighet	42 982	40 366
Föreningssavgifter	36 390	32 390
	315 793	280 151
Redovisat värde vid årets slut	315 793	280 151

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, kreditinstitut	-573 189	-779 961
Summa	-573 189	-779 961

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	49 855 950	49 555 950
-Nyanskaffningar	-	300 000
	49 855 950	49 855 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 624 990	-2 198 915
-Årets avskrivning enligt plan	-428 559	-426 075
	-3 053 549	-2 624 990
Redovisat värde vid årets slut	46 802 401	47 230 960

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	15 405 815	15 605 795
	15 405 815	15 605 795

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000

Not 9 Skulder som redovisas i fler än en post


	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som redovisas i flera poster		
Övriga skulder till kreditinstitut (Långfristiga skulder)	16 405 715	16 605 695
Övriga skulder till kreditinstitut (Kortfristiga skulder)	199 980	199 980
	16 605 695	16 805 675

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-
Grillby


Nadja Kristina Stålhammar
Styrelseordförande

Datum



Håkan Carlsson
Styrelseledamot

Datum

10/5



Dan Norén
Styrelseledamot

10/5

Datum



Åsa Lantz
Styrelseledamot

10/5

Datum



Malin Österlund
Styrelseledamot

Datum

10/5



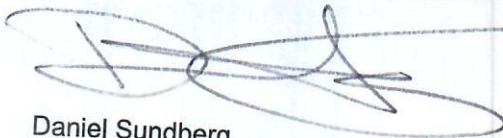
Stefan Neovius
Styrelseledamot

Datum

10/5

Min revisionsberättelse har lämnats den

10/5



Daniel Sundberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Grillbyängar, org nr 769634-0632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grillbyängar för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Grillbyängar enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

* identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

* skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

* utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

* drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

* utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen (på ett sätt som ger en rättvisande bild).

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de (eventuella) betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grillbyängar för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar (behandlar) vinsten (förlusten) enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Grillbyängar enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

* företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget

* på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Enköping den 10/5 2026



Daniel Sundberg

Förslag på höjning av månadsavgiften!

Styrelsen föreslår att Avgiften lämnas oförändrad under 2026 men att vi höjer avgiften med 300 kr/mån från 1/1 2027. Ny avgift att betala blir då 7000 kr/mån

För Styrelsen

Håkan Carlsson

Motion till föreningsstämma – BRF Grillbyängar

Ärende: Utredning av möjlig ombildning till äganderätt

Inlämnad av: Dan Norén

Datum: 2026-04-23

Bakgrund

BRF Grillbyängar består av parhus där varje hushåll i praktiken redan lever som självständiga enheter med egna bostäder och egna ytor runt husen. De gemensamma tillgångarna i föreningen är begränsade till mindre grönområden, parkering samt intern gata.

Samtidigt står föreningen inför ökande kostnader och framtida åtaganden, såsom:

- räntekostnader
- underhåll (målning, installationer m.m.)
- administrativt ansvar

Det har även framkommit att:

- bostäder haft svårare att säljas
 - marknadsvärden pressats
 - styrelsen har begränsad tid
-

Problemställning

I en bostadsrättsförening är samtliga medlemmar ekonomiskt sammankopplade.

Det innebär att:

- alla påverkas av gemensamma lån
- alla påverkas av styrelsens beslut
- framtida styrelser kan fatta beslut som påverkar alla negativt

För denna typ av fastigheter innebär detta ett kollektivt risktagande utan tydlig nytta.

Det kan därför argumenteras för att BRF-formen i detta fall fungerar som en:

administrativ konstruktion utan ekonomisk eller annan nytta

Varför äganderätt bör utredas

Vid äganderätt:

- varje hushåll äger sin bostad och tomt
- varje hushåll ansvarar för sin egen ekonomi
- inga gemensamma lån
- inget beroende av framtida styrelser

Gemensamma funktioner kan hanteras via **samfällighet**, vilket är:

- enklare
 - billigare
 - mer transparent
-

Ekonomiska aspekter

BRF:

- gemensam risk
- avgifter styrs centralt
- framtida kostnader otydliga

Äganderätt:

- tydlig koppling mellan kostnad och beslut
 - individuella lån som sköts av ägaren själv
 - möjlighet till ROT-avdrag
 - bättre transparens
-

Fastigheternas attraktivitet

Äganderätt kan:

- minska osäkerhet för köpare
 - ge större frihet
 - öka attraktiviteten
 - stabilisera värdet
-

Risikanalys

BRF:

- beroende av styrelse
- gemensam skuldsättning
- risk för felbeslut

Äganderätt:

- större individuellt ansvar
 - men tydligare och kontrollerbart
-

Sammanfattning

För BRF Grillbyängar:

- små gemensamma ytor
 - parhus
 - låg nytta av BRF
 - högre risk än nödvändigt
-

Syfte

Syftet är att:

- undersöka medlemsintresset
 - skapa beslutsunderlag
 - ge medlemmarna möjlighet att ta ställning
-

Förslag till beslut

1. Att styrelsen undersöker medlemmarnas intresse
2. Att en medlemsenkät genomförs om hur många som vill övergå till äganderätt
3. Att ny styrelse utreder vidare vid intresse
4. Att resultat presenteras innan beslut