

Årsredovisning

Brf Grimstaby

716405-6637

Styrelsen för Brf Grimstaby får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 9
- Resultaträkning	10
- Balansräkning	11 - 12
- Kassaflödesanalys	13
- Noter	14 - 18
- Underskrifter	18

Byggnadernas totala area uppgår till 24.180 kvm varav bostädernas area utgör 19.653 kvm. Vid räkenskapsårets utgång uppgick bostadsrätternas area till 18.368 kvm och bostadshyresrätterna till 1.230 kvm. Gästlägenheternas area uppgick till 62 kvm. Markarean uppgår till 78.814 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 293.204.000 kr varav markvärdet motsvarar 78.597.000 kr och byggnadsvärdet 214.607.000 kr. Delar av beståndet är dock inte åsatt taxeringsvärde då de är att betrakta som specialbyggnader. Detta gäller även vissa lokaler och bostäder i anslutning till dessa.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Trygg-Hansa. Föreningen har även ett kollektivt bostadsrättstillägg tecknat hos samma bolag. Bostadsrättsinnehavare behöver därmed inte teckna tillägget till sin hemförsäkring. Skadedjursförsäkring ingår i avtalet med Trygg-Hansa genom underleverantör i form av Nomor A8.

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.

Vid föreningens bildande fattades beslut om att renovering skulle ske av samtliga då deltagande bostadsrätters badrum på föreningens bekostnad. Detsamma gäller ett byte av varmvattenberedare. Föreningen har därmed genomfört stämmobeslutet avseende badrum. 8 varmvattenberedare har under året bytts ut i bostäder, vilket innebär att totalt 154 varmvattenberedare i bostäder är utbytta.

Tvättstugorna åtgärdas successivt. Utöver diverse enstaka byten av tvättmaskiner, torktumlare och manglar har helrenovering skett av tvättstugor på fem gårdar sedan 2016. Under 2024 har en torktumlare bytts ut på gård 6.

Avseende ventilationen har 13 takfläktar bytts ut under 2024. När byte görs av takfläktar förbereder Brf Grimstaby för dragning av styrkabel mellan elcentral och spiskåpa. Detta för att säkerställa att bostadsrättsinnehavarna installerar optimal fläkt för byggnaderna.

Omfattande arbeten har också skett avseende mark och markinventarier. T.ex. pågår sedan 2017 renovering/byte av staket, vilket görs etappvis gård för gård. Detta arbete färdigställdes under 2024.

Även lekplatser och dess utrustning har åtgärdats. Besiktningsanmärkningar har åtgärdats och lekutrustning har bytts ut alternativt renoverats.

Byten av belysningsarmaturer utomhus och framförallt byte av lamporna i armaturerna sker löpande. Dessa har bytts till LED-belysning.

Under 2021 har en totalrenovering skett av Röda villan. Detta underhåll har skjutits på under många år då det har varit andra åtgärder som har varit högre prioriterade.

Under 2021 gjordes en fullständig stamspolning i hela området. Under 2022 genomfördes filmning av spill- och dagvattenledningarna i området. Under 2023 har relining utförts på gård 4, 7 och 9. Under 2024 genomfördes relining på gård 5, 6, 8 och 10. 2025 utförs relining på tandläkardefen på gård 9. Delar av detta har finansierats genom nya lån.

Under 2019 påbörjades arbete med byte av hängrännor och stuprör i området vilket också tyvärr medförde ytterligare åtgärder av panel och balkar. Då detta blev mycket kostsamt har styrelsen beslutat att istället först göra

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

Utöver dessa möten har ett flertal möten hållits med olika leverantörer såsom Lybecks, Swedbevakning, Järva förvaltning och Compleo.

Revisorer

Borev Revision AB

Huvudansvarig: Peter Lindqvist

Valberedning

Monika Patz-Strömstedt

Sammanställande

Ylwall Häggblad

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har under året gjort ett resultatmässigt underskott på 10.654 tkr. I detta ingår dock upprustning av området i form relining med 12.961 tkr samt planerat underhåll för 2.869 tkr.

Styrelsens målsättning är att föreningens utgifter, förutom det planerade periodiska underhållet, ska täckas av de årsavgifter och hyror som utdebiteras. Därtill ska avsättning kunna göras till framtida planerat periodiskt underhåll enligt underhållsplanen. Årsavgifterna har höjts med 10 % den 2024-01-01 och 2,5 % den 2025-01-01.

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

Att ha bostäder i form av hyresrätter kvar innebär för en bostadsrättsförening att framtida likvida medel kommer att tillfalla föreningen vid den tidpunkt då dessa kan upplåtas som bostadsrätter. Vid första upplåtelsen redovisas dock inte det kapital som kommer föreningen tillgodo i resultaträkningen enligt gällande redovisnings- och skatteregler utan endast i balansräkningen under bundet eget kapital.

Föreningens likvida medel uppgick vid årets slut till 6.715 tkr. Föreningen har i samband med kostnaderna för relining tagit upp ett nytt lån på 5.000 tkr.

Föreningen har vid årets slut 17 bostadshyresrätter kvar (förutom de två gästlägenheterna) samt en lägenhet som är tillbakalämnad till föreningen som ska upplåtas som bostadsrätter och därmed tillföra föreningen ytterligare likvida medel.

Föreningens lån

Föreningen har vid årets utgång 7 fastighetslån hos SBAB om totalt 140.930.987 (f. år 136.802.010) kr.

Villkorsändringsdagar och räntesatser framgår av not till fastighetslån.

Föreningens skattesituation

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

För bostäderna har den kommunala fastighetsavgiften under 2024 uppgått till 1.630 kr per bostad för de bostäder som föreningen betalar hel avgift för. Detta gäller 217 bostäder. 14 bostäder är befriade från fastighetsavgift t.o.m. 2033 då de efter ombyggnationen på Sommarvägen har åsatts värdeår 2018. Skattemässigt har föreningen därmed 231 bostäder. Detta då 24 bostäder är belägna i byggnader som är att betrakta som specialbyggnader skattemässigt, t.ex. skollokaler.

Föreningen är frivilligt skattskyldig för moms avseende hyreslokaler. Föreningen är inte skyldig att betala statlig

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	21 515	20 232	19 058	18 566	17 848
Resultat efter finansiella poster, tkr	-10 654	-6 718	-324	-86	-1 540
Soliditet, %	47	49	51	49	48
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	733	666	635	630	624
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	63	59	61	61	
Skuldsättning/kvm, kr	5 842	5 652	5 442	5 781	5 900
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	7 673	7 482	7 219	7 711	
Sparande/kvm, kr	-189	-102			
Räntekänslighet, %	10,46	11,24			
Energikostnad/kvm, kr	88	111	93	74	62
Eget kapital, tkr	128 287	135 246	141 964	139 588	136 974
Taxeringsvärde, tkr	293 204	293 204	293 204	238 914	238 914
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 109	1 087			
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 141	1 164	1 094	1 005	989
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	1 100	1 134	1 047	946	832
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	48,07	46,66	44,88	58,51	59,71
Genomsnittlig skuldränta, %	3,26	3,22	1,66	1,00	1,07
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	177	173	147	138	123
Anspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	42	116	138	123	123
Antal överlåtelse, bostäder	28	20	24	29	22
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	30 848	31 016	35 671	34 914	30 381

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Det har tillkommit en del nyckeltal till årets tabell. Vissa nyckeltal som varit med tidigare har fått justerade beräkningsgrunder i.o.m nya regler. Dessa har då räknats om enligt gällande regler. Därför kan vissa siffror skilja sig från tidigare år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: Beräkningsgrunden baseras på bokföringsnämndens nya allmänna råd och är intäkter från årsavgifter delat på den yta som är upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt inkl lokalytor.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utraneringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	219 383 977	4 935 407	-82 355 363	-6 718 487
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-6 718 487	6 718 487
Reservering yttre fond		4 274 000	-4 274 000	
Anspråktagande yttre fond		-1 003 900	1 003 900	
Förändring medlemsinsatser	3 695 000			
Årets resultat				-10 653 543
Belopp vid årets utgång	223 078 977	8 205 507	-92 343 950	-10 653 543

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-92 343 950
Årets resultat	-10 653 543
Summa	-102 997 493

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	4 379 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 868 801
Balanseras i ny räkning	-104 507 692
Summa	-102 997 493

Reservering till fond enligt rekommendation i senaste uppdateringen av underhållsplanen gjord 2024.

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

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	265 026 916	268 259 573
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		265 026 916	268 259 573
Summa anläggningstillgångar		265 026 916	268 259 573
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		381 385	141 449
Övriga fordringar		85 912	101 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		453 259	427 983
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		920 556	670 878
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 714 538	8 332 057
<i>Summa kassa och bank</i>		6 714 538	8 332 057
Summa omsättningstillgångar		7 635 094	9 002 935
SUMMA TILLGÅNGAR		272 662 010	277 262 508

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 284 325	-2 438 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	3 232 657	3 233 869
Erhållen ränta	158 899	39 145
Erlagd ränta	-4 528 117	-4 319 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 420 886	-3 484 618
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-249 678	-194 883
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 770 933	1 317 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 441 497	-2 361 778
Investeringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 695 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 695 000	0
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-871 023	-778 656
Övriga kort- eller långfristiga lån	5 000 000	6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 128 977	5 221 344
Årets kassaflöde	-1 617 520	2 859 566
Likvida medel vid årets början	8 332 057	5 472 491
Öresavrundning	1	0
Likvida medel vid årets slut	6 714 538	8 332 057

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Bostäder (vattenskador/försäkringsärenden)	421 944	644 723
	Bostäder hyresrätter	12 074	89 645
	Gemensamma utrymmen	37 347	101 176
	Vatten och avlopp	13 045 363	9 520 253
	Ventilation	24 227	5 741
	Elinstallationer	27 987	46 470
	Hissar	24 391	3 484
	Övriga installationer (belysning i området)	734	2 148
	Tak	30 872	40 488
	Fasader	6 112	49 867
	Fönster	6 301	0
	Dörrar	20 291	0
	Balkonger	0	72 897
	Markytor, markinventarier och garage	47 184	119 704
	Summa	13 704 827	10 696 596

Den största enskilda kostnaden är föreningens arbete med relining, va 12 961 tkr (9 400 tkr år 2023).

Not 4	Planerat periodiskt underhåll	2024	2023
	Hyresrätter	310 688	0
	Tvättstugor	44 689	87 033
	Varmvattenberedare	215 504	318 042
	Elinstallationer	109 072	0
	Värmesystem	4 026	0
	Ventilation, utbyte takfläktar mm	227 440	86 752
	OVK-besiktning	187 782	0
	Fasader	27 500	0
	Fönster	1 182 769	307 836
	Balkonger	74 170	0
	Markytor och markinventarier	485 161	204 237
	Summa	2 868 801	1 003 900

Enligt tidigare stämmobeslut ska föreningen bekosta ett första utbyte av varmvattenberedare och iordningställande av badrum. 8 (f. år 9) st varmvattenberedare har bytts ut under året.

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	247 706 278	247 706 278
	Utgående anskaffningsvärden	247 706 278	247 706 278
	Ingående avskrivningar	-41 114 680	-37 882 023
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-3 232 657	-3 232 657
	Utgående avskrivningar	-44 347 337	-41 114 680
	Ingående uppskrivningar	61 667 975	61 667 975
	Utgående uppskrivningar	61 667 975	61 667 975
	Redovisat värde	265 026 916	268 259 573

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår vid räkenskapsårets utgång till 293.204.000 kr, varav byggnadernas taxeringsvärde uppgår till 214.607.000 kr och markens taxeringsvärde till 78.597.000 kr.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Utgående anskaffningsvärden	310 150	310 150
	Ingående avskrivningar	-310 150	-308 938
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	0	-1 212
	Utgående avskrivningar	-310 150	-310 150
	Redovisat värde	0	0

Avser ombyggnation av lokal till grovtvättstuga.

Not 10	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	SBAB, villkorsändringsdag 2029-04-16, ränta 2,90 %	28 332 073	28 694 892
	SBAB, villkorsändringsdag 2027-02-12, ränta 1,47 %	24 200 000	24 200 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-07-09, ränta 3,08 %	31 700 000	31 700 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-11-09, ränta 2,89%	23 153 344	23 368 048
	SBAB, villkorsändringsdag 2028-11-09, ränta 2,99%	22 648 070	22 869 070
	SBAB, villkorsändringsdag 2025-07-14, ränta 4,71%	5 910 000	5 970 000
	SBAB, villkorsändringsdag 2026-09-14, ränta 2,93%	4 987 500	0
	Avgår kortfristig del	-6 802 144	-46 659 935
	Summa	134 128 843	90 142 075

Med anledning av att två av föreningens lån om totalt 5 910 000 kr löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger fr.o.m. 2020 en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFAR 2016:10, punkt 17.5.

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grimstaby för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman 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 föreningen 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 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

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 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 på 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens 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 tvekel om föreningens 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 en förening 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 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.

Brf Grimstaby – Lokalkonvertering

sammanfattning av förstudie

Inledning

På uppdrag av BRF Grimstaby i Upplands Väsby har Fastighetsägarna Service Stockholm AB anlåtats för att inventera och utvärdera lokalen som tidigare använts som förskola, men som idag står tom, vid Vintervägen 155 avseende status och möjligheten att konvertera ytor till bostäder. Nedan följer en sammanfattning av den förstudien.

Bakgrund

För en bostadsrättsförening är en inredningsbar yta värdefull. Till fördelarna hör att föreningen får intäkter genom att upplåta ytor, det vill säga att lokalen görs om till bostadsrätter och att det kan betyda långsiktiga ekonomiska fördelar. Den gamla förskolelokalen står idag tom och har sedan att förskolan flyttat ut inte inbringat några hyresintäkter.

I förstudien undersöktes två olika projektupplägg. Det ena gäller om föreningen väljer att sälja ytan till en entreprenör/ exploatör som själv finansierar, ansvarar och färdigställer och säljer bostadsrätterna. Det andra alternativet som undersöktes var om föreningen skulle "bygga i egen regi", vilket betyder att föreningen handlar upp en entreprenör som bygger åt föreningen och att föreningen sedan säljer bostäderna när de är klara. Förstudien visade på att det senare alternativet innebar för stora risker för föreningen och att styrelsen därför har beslutat att gå vidare med att sälja ytan till en entreprenör som själv färdigställer bostäderna.

Underlag

Förstudien baseras på ritningsunderlag från byggåren 1976-1978. Ett platsbesök har genomförts för kontroll av lokalen och syn av befintliga system 2024-12-16. Föreningens årsredovisning och hemsida har även legat till grund för informationsinhämtning samt att detaljplanen för fastigheten har kontrollerats. Enligt planbestämmelser daterade 1975-10-20 med plannummer 87 anges att nedan bestämmelser:

Mom 1

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, för sådant allmänt, kommersiellt, socialt och kulturellt ändamål som utgör servicekomplement för omgivande bostadsbebyggelse.

Med H betecknat område får användas endast för barnslugeändamål.

Sälja råytan till exploatör

Föreningen föreslår att sälja ytan till en exploatör/ entreprenör som själv står för att färdigställa bostäderna och sedan sälja dessa. Detta innebär att föreningen får ett kapitaltillskott vid försäljning av ytan till en exploatör/ entreprenör och att exploatören/ entreprenören sedan börjar betala månadsavgift vid tillträdet till lokalerna (när de börjar bygga lägenheterna).

Denna lösning att sälja råytan till en exploatör minskar även föreningens byggherrekostnader, då huvuddelen av dessa i stället belastar exploatören. Det rekommenderas att föreningen själva ansöker om bygglov innan försäljning till exploatör. Genom att säkerställa ett beviljat bygglov elimineras osäkerheter kopplade till tillståndsprocessen, såsom långa handläggningstider och osäkerhet kring ytans tillåtna användningsområden och detta bedöms öka både projektets attraktivitet och ytans marknadsvärde.

Vid en försäljning av ytan till en exploatör minskar föreningen sina ekonomiska risker, då de undviker att binda kapital i ombyggnationsprocessen.

Försäljningspriset vid detta alternativ uppskattas till ca 3000-6000kr/kvm ink moms. Men styrelsen arbetar självklart för att försäljningspriset ska bli så högt som möjligt och ovan siffror ska endast ses som en uppskattad budget.

Styrelsen har även undersökt alternativet om att bygga i egen regi men har bedömt att den ekonomiska risken är för stor för föreningen.

Genomförande

Vid ett positivt stämmobeslut behöver styrelsen ta hjälp av en arkitekt för att upprätta ett bygglov samt en kontrollansvarig som upprättar en kontrollplan enligt PBL (Plan- och Bygglagen). Bygglovsprocessen uppskattas ta ca fyra månader men kan variera beroende på handläggningstid hos kommunen. Föreningen föreslår att själva söka bygglov, eftersom detta tros öka attraktiviteten för entreprenörer då man tar bort risken med att kunna få alltså inte få bygglov – vilket gör att entreprenörer tar höjd för det när de lägger bud.

Om föreningen säljer ytan till en entreprenör, övergår ansvaret för ombyggnationen och byggprocessen helt till köparen. Föreningen behöver då endast ansöka om bygglov för att skapa förutsättningar för exploatören att genomföra projektet. Föreningen rekommenderas att ta hjälp av jurister för att upprätta ett byggnationsavtal. Efter bygglovet säljer föreningen råytan till entreprenören, som ansvarar för att omvandla ytan till bostäder. Entreprenören står för alla kostnader, upphandling av underleverantörer och projektledning, vilket innebär att föreningen slipper hantera byggprocessen själv.

Årsstämma 2025-05-21

PROPOSITION - OMBYGGNAD AV LOKALYTA TILL NYA LÄGENHETER

Styrelsen för Brf Grimstaby (Föreningen) föreslår att Föreningen tar lokalytan på Vintervägen 155, som hyrts ut till förskoleverksamhet, i anspråk för att bygga nya lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt. Lokalen är vakant i dagsläget i och med att förskolan som hyrt Lokalen avvecklats och någon ny hyresgäst för förskoleverksamhet, vilken Lokalen i dagsläget är anpassad för, finns inte trots Föreningens försök att hitta en ny hyresgäst.

Projektet innebär följande fördelar för Föreningen:

- Föreningen beräknas få ett positivt tillskott till kassan direkt vid försäljningen av dessa ytor i och med att Föreningen kommer erhålla en klumpsumma för dem.
- De nya bostadsrätterna kommer innebära löpande intäkter varje månad i form av medlemsavgifter till Föreningen.
- Nya lägenheter innebär även fler kvadratmeter av bostadsyta. Det medför att nyckeltalet "lån per kvm boyta" förbättras. Detta nyckeltal är viktigt eftersom det används när man bedömer bostadsrättsföreningars ekonomi.
- Föreningen slipper ett omfattande underhållsansvar för förskolelokalen och sparar därmed pengar vilka kan läggas på till exempel underhåll av andra byggnadsdelar som kommer medlemmarna till gagn.
- Föreningen slipper stå med en tom lokal som medför utgifter utan att generera några intäkter och slipper därmed höja sina avgifter i sådan omfattning som annars krävs för att täcka upp för underhållet och driften av den vakanta Lokalen.

Sammantaget gör styrelsen bedömningen att detta projekt kommer ha en positiv effekt på Föreningens ekonomi och att det långsiktigt kommer att gynna våra medlemmar.

Projektet innebär följande nackdel för Föreningen:

- Föreningens löpande intäkter för de nya lägenheterna blir lägre i förhållande till att hyra ut Lokalen i och med att hyran som utgått för Lokalen har uppgått till 1 108 kr/kvm/år under år 2024 jämfört med avgiften för bostadsrätterna som ligger på cirka 754kr/kvm/år under 2024 (dock finns inga aktörer som är intresserade av att hyra in Lokalen varpå inga framtida hyresintäkt finns att räkna med).

Om Lokalytan:

Lokalen på Vintervägen 155 uppgår till cirka 450 kvm och föreslås byggas om till 6 st lägenheter. Att bygga om Lokalen till lägenheter har ingen direkt påverkan på medlemmarna i och med att Lokalen inte utgör gemensamhetsutrymmen och Lokalen är som sagt vakant i dagsläget. Enligt rådande detaljplan bör det ej föreligga några hinder för Föreningen att erhålla bygglov för ändrad