

2024  
ÅRSREDOVISNING  
Bostadsrättsförening  
Brf Bo i Grillby





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Bo i Grillby med säte i Enköping org.nr. 717000-0470 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Enköping Grillby 81:1	1952-01-01	1955

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If fram till 2025-03-14. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Nuvarande försäkringsavtal gäller med Länsförsäkringar från 2025-03-15, I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande avtal gäller till 2026-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	209
11	p-platser	0
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 456
<b>Totalt 38 objekt</b>		<b>1 665</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 12 st 2 rok, 8 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Izabelle Wallin	Ordförande
Victor Granath	Ledamot
Oscar Håkansson	Ledamot
Ann-Sofie Redefalk	Ledamot
Evelina Sedvall	Ledamot
Monica Bergsten	Suppleant
Kevin Rosqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Ann-Sofie Redefalk, Victor Granath och Evelina Sedvall samt suppleanterna Kevin Rosqvist och Monica Bergsten.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Sofie Redefalk och Izabelle Wallin.

Revisorer har varit: Cornelia Gustafsson vald av stämman, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 131 875 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 527 009 kr.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

### Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 38 223 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 31 179 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen på 0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2017- Fasad- och ballkongreovering  
2022- Stambytet av dagvattenstammarna slutfördes och aktiverades för avskrivning  
2022- Tecknade av gruppavtal för internet med West Digital Management AB  
2022- Dörrbyte till tvättsugan  
2023- Relining

**Aktuellt 2024**

Föreningen håller på att ta in offerter för ventilationsarbete.

Nytt städavtal med GZ Alltjänst.

Städdagar 19 maj och 2 september.

Nytt avtal på 3 år på lokal skrivet med Enabygdsarkivet.

Nytt avtal tecknat på lokal på 1 år med Enköpings spelförening.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Ventilation och OVK

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	232	261	62	125	312
Skuldsättning, kr/kvm	4 594	4 493	4 596	4 122	3 939
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 253	5 372	5 496	4 929	4 351
Räntekänslighet, %	6	7	8	7	6
Energikostnad, kr/kvm	212	383	242	199	130
Årsavgifter, kr/kvm	864	816	727	724	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	86	89	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	857	798	684	673	650
Nettoomsättning, tkr	1 428	1 328	1 191	1 171	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	132	151	-292	-4	271
Soliditet, %	7	6	4	8	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

\*Nyckeltalen från 2023 och bakåt har haft en för hög yta på sina lokaler med 76 kvm.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	52 965	0	0	52 965
Underhållsfond, kr	55 169	0	-16 946	38 223
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>108 134</b>	<b>0</b>	<b>-16 946</b>	<b>91 188</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	226 871	151 316	16 946	395 134
Årets resultat, kr	151 316	-151 316	131 875	131 875
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>378 187</b>	<b>0</b>	<b>148 821</b>	<b>527 009</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>486 321</b>	<b>0</b>	<b>131 875</b>	<b>618 197</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 31 179 kr samt ianspråktagande skett med 48 125 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	395 134
Årets resultat, kr	131 875
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>527 009</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-31 179
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>495 830</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 427 542	1 327 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	61 795
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 427 542</b>	<b>1 389 426</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-720 642	-672 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 740	-89 584
Personalkostnader	Not 6	-66 832	-62 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-254 890	-254 890
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 131 104</b>	<b>-1 079 416</b>

## Rörelseresultat

**296 438**      **310 010**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	387	274
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 950	-158 968
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-164 563</b>	<b>-158 694</b>

## Resultat efter finansiella poster

**131 875**      **151 316**

## Resultat före skatt

**131 875**      **151 316**

## Årets resultat

**131 875**      **151 316**

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	7 671 458	7 908 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	108 058	126 068
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>7 779 516</b>	<b>8 034 406</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>7 779 516</b>	<b>8 034 406</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	718 519	417 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	26 441	16 548
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>744 960</b>	<b>433 684</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	23 119	75 618
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>23 119</b>	<b>75 618</b>

**Summa Omsättningstillgångar****768 079 509 301****Summa Tillgångar****8 547 595 8 543 707**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	52 965	52 965
Fond för yttre underhåll	38 223	55 169
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>91 188</b>	<b>108 134</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	395 134	226 871
Årets resultat	131 875	151 316
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>527 009</b>	<b>378 188</b>

### Summa Eget kapital

**618 197**      **486 322**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	921 651
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>921 651</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 648 318	6 900 004
Leverantörsskulder		50 109	43 335
Skatteskulder		1 124	5 546
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 502	2 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	219 345	184 032
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 929 398</b>	<b>7 135 734</b>

### Summa Skulder

**7 929 398**      **8 057 385**

### Summa Eget kapital och skulder

**8 547 595**      **8 543 707**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 296 438 310 011

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 254 890 254 890

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **254 890 254 890**

Erhållen ränta 387 274

Erlagd ränta -165 153 -159 171

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**386 562 406 003**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -9 919 -39

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 45 553 -959 474

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **35 633 -959 512**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**422 196 -553 509**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -173 337 -180 004

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-173 337 -180 004**

**Årets kassaflöde** **248 859 -733 513**

**Likvida medel vid årets början** **492 392 1 225 904**

**Likvida medel vid årets slut** **741 250 492 392**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

I föreningens stadgar framgår att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektricitet, sophämtning, eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 185 924	1 116 063
	Internet	72 750	0
	Hyror lokaler	163 782	122 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	39 300	39 600
	Hyror informationsöverföring	0	72 000
	Övriga primära intäkter	7 402	2 316
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 469 158</b>	<b>1 352 231</b>
	Hysesbortfall	-41 616	-24 600
	<i>Summa</i>	<b>-41 616</b>	<b>-24 600</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 427 542</b>	<b>1 327 631</b>

Utöver årsavgiften tillkommer en avgift för internet för medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	61 795
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>61 795</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-58 769	-13 663
	Reparationer	-65 076	-94 219
	Planerat underhåll	0	-48 125
	EI	-263 802	-185 072
	Vatten	-89 033	-100 536
	Sophämtning	-50 344	-39 518
	Fastighetsförsäkring	-27 167	-27 708
	Kabel-TV och bredband	-75 600	-74 800
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 168	-34 168
	Förvaltningsavtalskostnader	-56 682	-54 734
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-720 642</b>	<b>-672 543</b>

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Posten lokalvård fanns endast för en månad under 2023, men för hela året under 2024. Under posten EI har en faktura som avser 2023 belastat 2024. Kostnaden för vatten var högre under 2023 på grund av höga saltkostnader.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-27 609	-27 102
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 083	0
	Administrationskostnader	-15	0
	Extern revision	-18 769	-18 233
	Konsultkostnader	0	-244
	Medlemsavgifter	-4 930	-4 930
	Föreningsverksamhet	-7 974	-32 233
	Övriga förvaltningskostnader	-7 361	-6 842
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-88 740</b>	<b>-89 584</b>

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 000	-47 600
	Sociala avgifter	-15 082	-14 799
	Övriga personalkostnader	-3 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-66 832</b>	<b>-62 399</b>

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-236 880	-236 880
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 010	-18 010
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-254 890</b>	<b>-254 890</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	361	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26	274
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>387</b>	<b>274</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-163 724	-158 468
	Övriga räntekostnader	-1 226	-500
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-164 950</b>	<b>-158 968</b>
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 341 216	11 341 216
	Ingående anskaffningsvärde mark	20 000	20 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>11 361 216</b>	<b>11 361 216</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 452 878	-3 215 998
	Årets avskrivningar	-236 880	-236 880
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 689 758</b>	<b>-3 452 878</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>7 671 458</b>	<b>7 908 338</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	427 000	427 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 366 000	2 366 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>10 393 000</b>	<b>10 393 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 139 000	8 139 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>8 139 000</b>	<b>8 139 000</b>

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	180 098	180 098
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>180 098</b>	<b>180 098</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 030	-36 020
	Årets avskrivningar	-18 010	-18 010
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-72 040</b>	<b>-54 030</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>108 058</b>	<b>126 068</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	718 131	416 774
	Övriga fordringar	388	362
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>718 519</b>	<b>417 136</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 917	8 185
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 524	8 363
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>26 441</b>	<b>16 548</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	1 105	748
	Bankkonto 5	22 014	74 870
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>23 119</b>	<b>75 618</b>

Not 15		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Länsförsäkringar	4,49%	2025-03-31	950 000	20 000	
Länsförsäkringar	1,54%	2025-12-31	923 318	20 004	
Länsförsäkringar	1,74%	2025-03-31	5 775 000	140 000	
			<b>7 648 318</b>	<b>180 004</b>	
Långfristig del			0		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			7 648 318		
Kortfristig del			7 648 318		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			180 004		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			720 016		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,06%		
Finns swap-avtal			Nej		
Beräknad skuld om 5 år uppgår till 6 741 631 kr.					

Not 16		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Inre fond			2 817	2 817	
Övriga kortfristiga skulder			7 685	0	
<i>Summa Övriga skulder</i>			<b>10 502</b>	<b>2 817</b>	

Not 17		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31	2023-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			133 112	119 540	
Upplupna räntekostnader			8 374	8 577	
Övriga upplupna kostnader			77 859	55 915	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			<b>219 345</b>	<b>184 032</b>	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Izabelle Wallin  
Victor Granath  
Oscar Håkansson  
Ann-Sofie Redefalk  
Evelina Sedvall

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bo i Grillby, org.nr. 717000-0470

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bo i Grillby för räkenskapsåret 2024.

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 uppger, 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 föreningen, 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 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 revisionsred 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 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. 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 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 tvivel 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bo i Grillby för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 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

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Bo i Grillby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**IZABELLE WALLIN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-01 kl. 17:44:46



**EVELINA SEDVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 09:58:31



**OSCAR HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 16:59:05



**VICTOR GRANATH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 07:48:06



**ANN-SOFIE REDEFALK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 08:44:35



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:37:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Bo i Grillby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:39:40



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.