

Årsredovisning

för

Brf Gripen i Mariefred

719500-0026

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflöde	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Gripen i Mariefred får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta den ägda marken, som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i Inkomstskattelagen (1999:1229) innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-04-07 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Sebastian Beyermann	Ordförande	2026
Rebecka Nyman	Sekreterare	2027
Sevala Skorupan	Kassör	2027
Johnny Tveit	Ledamot	2026
Inga Yanushauska	Suppleant	2026
Marcus Hadler	Suppleant	2026

Till valberedning valdes Lena Niemelä och Mona-Lisa Nordin till nästa stämma.

Till revisor valdes Carlstedt & Lindh AB, revisionsbyrå i Södertälje, till nästa stämma.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämman reserverade 57. 500 kr inklusive sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 13 st. protokollförda sammanträden inkl. ett konstituerande sammanträde.

Föreningens stadgar registrerades 2017-06-02.

Föreningen äger sedan 1958 fastigheten Triton 2, Strängnäs Kommun. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i 3 plan och källare. Fastigheterna rymmer totalt 24 st bostäder och är uppförd 1960, om- eller tillbyggnad 2000. Stambyte genomfördes 2018- 2019. Värdeår 1960.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen har 16 parkeringsplatser och 7 garage.

Total boyta 1 698 kvm.

Under räkenskapsåret har 3 st. lägenhetsöverlåtelser skett.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till och med år 2034. Underhållsplanen används som underlag för såväl teknisk som ekonomisk planering.

Styrelsen har tecknat följande uppföljande avtal:

Lokalvård	LKS -service
Trädgårdsskötsel	Burges Blommor
Snöröjning och sandning	Mälarringen Sörmland

Tidigare löpande avtal:

Ekonomisk redovisning	Contrado i Mariefred
Vatten, el, renhållning	Sevab
Fjärrvärme	Solör
Digital TV	Sappa
Brandskydds service	Sörmlands brandtjänst

Föreningen har sitt säte i Mariefred.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2025 har inga väsentliga händelser skett.

Mindre underhåll och förbättringsåtgärder har utförts så som:

- OVK och ventilationsrensning.
- Besiktning av fastigheterna samt lägenheterna med anledning av markarbeten för nya ledningar i närområdet.
- Takkontroll.
- Kontroll av rökluckor.
- Förstärkt låsanordning till takluckan efter vattenläcka för att liknande inte ska ske igen.
- En ökad insyn i föreningens ekonomi.
- För att begränsa risken för bedrägerier, har föreningens säkerhet stärkts avseende betalningar och behörigheter.
- En översyn och konkurrensutsättning av föreningens bankengagemang har genomförts. Efter utvärdering har styrelsen beslutat att kvarstå i nuvarande lösning, då den sammantaget bedöms vara mest fördelaktig.
- En strategisk översyn av föreningens underhållsplan har genomförts för att säkerställa rätt prioriteringar, integrera energibesparande åtgärder för att dämpa effekterna av de senaste årens ökade fjärrvärmekostnader och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.
- Styrelsen har genomfört en kostnadsöversyn för att identifiera besparingsmöjligheter, abonnemang och tjänster som inte används har avslutats.
- Skickat offertförfrågningar för de olika arbeten som årsstämman 2025 beslutade om.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning 2026 på 2%.

Avgiftshöjningen genomförs i synnerhet för att möta större kostnadsökningar för fjärrvärme och VA.

Vidare är styrelsens ambition med höjningen att säkerställa att eventuella framtida större investeringsbehov kan täckas.

Utöver avgiftshöjningen har styrelsen beslutat om en ökning av TV-avgiften för att korrigera avgiften till den faktiska kostnaden samt ta höjd för en prognostiserad höjning från Sappa för 2026.

Omsättning av föreningens lån på 7 683 750 kr.

2.500.000 kr bundet till 260730. Ränta 4,49%

3.300.000 kr bundet till 270330. Ränta 2,81%

1.883.750 kr bundet till 260130. Ränta 3,15%

Amortering 21.250 kr/kvartal

Sparade pengar omplacerades till räntebärande konton. Ett på 1.086.454 kr samt ett för löpande utgifter.

Verksamhetsberättelse för Brf Gripen i Mariefred år 2025

Årsstämman hölls den 7 april 2025 med ekonomikonsult Charlotte Holm, från Contrado, som mötesordförande. Det var 14 föreningsmedlemmar plus 4 från styrelsen som var närvarande på stämman. En styrelseledamot avgick och en ny styrelseledamot invaldes. Vid det konstituerade styrelsemötet fördelades de olika posterna.

Styrelsen har haft 13 styrelsemöten.

Det har skett löpande underhåll enligt avtal med de entreprenörer föreningen har.

Uppdaterade offerter har inhämtats för lagning av staket samt renovering av trappan till föreningslokalen i enlighet med tidigare årsstämmebeslut. Styrelsen har beslutat att gå vidare med lagning av staketet. Arbetet med att utvärdera och inhämta uppdaterade offerter för trappan fortgår i syfte att säkerställa en kvalitativ lösning och en lämplig entreprenör.

När det gäller ekonomin har föreningen påverkats som samhället i övrigt med ökade kostnader pga. inflationen samt ökade kostnader för fjärrvärmen. Dessutom tillkommer framtida större investeringsbehov i enlighet med underhållsplanen.

Föreningsaktiviteter som har genomförts under verksamhetsåret.

Vårstäddagen och höststäddagen genomfördes.

Mellan 13-15 personer har deltagit vid de olika aktiviteterna.

Föreslagna åtgärder från 2023 års verksamhetsplan som kvarstår är:

- Lagning av rörbrott vid källaringångentill 7B.
- Lagning av trappan till föreningslokalen

Förslag till verksamhetsplan 2026

- Renovering av trappan ner till föreningslokalen.
- Utbyte av staket mot Jakob Ulfssons väg (arbetet är påbörjat januari 2026).
- Lagning av rörbrottet vid källaringångarna till 7A och 7B.
- Besiktning av fastigheternas avlopp.
- Förbereda för samt byta typ av sophantering för att möta de krav som börjar gälla 2027.
- Vår- och höststäddag.
- Luciakaffe.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 472	1 426	1 394	1 359	1 359
Resultat efter finansiella poster	-78	-56	96	27	202
Soliditet (%)	24	25	25	24	22
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	781	789	768	714	714
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	94	92	92
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 525	4 575	4 625	4 675	5 104
Sparande per kvm (kr/kvm)	93	106	186	138	240
Räntekänslighet (%)	5	5	6	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	336	285	243	223	211

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	80 000	899 206	1 808 849	-56 097	2 731 958
Utnyttjad underhållsfond		0			0
Avsättning till underhållsfond		55 185	-55 185		0
Disposition av föregående års resultat:			-56 097	56 097	0
Årets resultat				-77 739	-77 739
Belopp vid årets utgång	80 000	954 391	1 697 567	-77 739	2 654 219

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 697 566
årets förlust	-77 739
	1 619 827
disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	61 713
i ny räkning överföres	1 558 114
	1 619 827

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	2	1 471 520	1 426 071
Övriga rörelseintäkter		5 477	0
		1 476 997	1 426 071
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-866 591	-814 029
Övriga externa kostnader	4	-148 161	-123 384
Personalkostnader	5	-61 819	-55 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 284	-236 274
		-1 312 855	-1 228 958
Rörelseresultat		164 142	197 113
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 548	44 306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 429	-297 516
		-241 881	-253 210
Resultat efter finansiella poster		-77 739	-56 097
Resultat före skatt		-77 739	-56 097
Årets resultat		-77 739	-56 097

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 006 367	9 226 742
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	25 055	40 964
		9 031 422	9 267 706
Summa anläggningstillgångar		9 031 422	9 267 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		145 950	137 026
Övriga fordringar	8	1 259	4 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 464	53 816
		203 673	195 473
<i>Kassa och bank</i>		1 684 346	1 602 642
Summa omsättningstillgångar		1 888 019	1 798 115
SUMMA TILLGÅNGAR		10 919 441	11 065 821

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Fond för yttre underhåll		954 391	899 206
		1 034 391	979 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 697 566	1 808 849
Årets resultat		-77 739	-56 097
		1 619 827	1 752 752
Summa eget kapital		2 654 218	2 731 958
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 300 000	5 800 000
Summa långfristiga skulder	10	3 300 000	5 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 383 750	1 968 750
Leverantörsskulder		119 177	109 642
Övriga skulder		2 912	537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	459 384	454 934
Summa kortfristiga skulder		4 965 223	2 533 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 919 441	11 065 821

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-77 739	-56 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	236 284	236 274
Betald skatt	1 285	-1 773
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	159 830	178 404
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-8 924	55 461
Förändring av kortfristiga fordringar	1 814	-385
Förändring av leverantörsskulder	9 535	52 534
Förändring av kortfristiga skulder	4 449	14 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	166 704	300 716
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-85 000	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-85 000	-85 000
Årets kassaflöde	81 704	215 716
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 602 642	1 386 926
Likvida medel vid årets slut	1 684 346	1 602 642

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,96%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod:

Byggnader, 136 år
Isolering vind, 30 år
Stambyte, 50 år
Fiberdragning, 10 år
Ytterbelysning, 40 år
Kodlås, 10 år
TV-utrustning, 4 år resp 5 år
Radiatorventiler 20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	1 326 608	1 285 512
Hyror parkeringar	41 300	36 400
Garage	44 900	48 400
Kabel-Tv avgifter	54 432	54 243
Övriga intäkter	4 280	1 516
	1 471 520	1 426 071

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	61 927	64 374
Reparationer, löpande underhåll	30 163	29 200
Elavgifter	34 992	33 065
Fjärrvärme	370 526	327 638
Vatten o Avlopp	164 612	123 479
Renhållning	29 156	33 611
Försäkringar	38 270	39 008
Kabel TV/Internet	62 480	60 968
Snöröjning	12 068	26 346
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 326	41 070
Lokalvård	19 071	35 270
	866 591	814 029

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	509	333
Kontorsmaterial	0	2 126
Revision	30 875	30 938
Föreningsmöten	1 834	2 917
Ekonomisk o administrativ förvaltning	94 771	76 946
IT-kostnader	6 953	7 274
Övriga förvaltningskostnader	13 219	2 850
	148 161	123 384

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	43 753	45 634
Sociala kostnader	18 066	9 637
	61 819	55 271

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 637 905	10 637 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 637 905	10 637 905
Ingående avskrivningar	-1 859 715	-1 639 348
Årets avskrivningar	-220 367	-220 367
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 080 082	-1 859 715
Utgående redovisat värde	8 557 823	8 778 190
Mark		
Anskaffningsvärde	448 552	448 552
Utgående planenligt värde byggnad/mark	9 006 367	9 226 742
Taxeringsvärden byggnader	15 571 000	12 995 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 400 000
	20 571 000	18 395 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 325	134 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 325	134 325
Ingående avskrivningar	-93 361	-77 454
Årets avskrivningar	-15 907	-15 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 268	-93 361
Utgående redovisat värde	25 057	40 964

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	1 259	169
Fordran medlem	0	4 462
	1 259	4 631

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Stadshypotek, 3,15% 2026-01-30	1 883 750	1 968 750
Stadshypotek, 2,81%, 2027-03-30	3 300 000	3 300 000
Stadshypotek, 4,49% 2026-07-30	2 500 000	2 500 000
Avgår kortfristig del	-4 383 750	-1 968 750
	3 300 000	5 800 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 977 500	8 977 500
	8 977 500	8 977 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnad	28 599	31 833
Revision	25 000	25 000
Förutbetalda avgifter	250 928	244 540
Bokslutsarvode	25 000	25 000
Elkostnad December	19 810	16 416
Redovisningskostnad dec	7 559	15 894
Värme December	40 669	38 716
Styrelsearvoden	61 819	57 535
	459 384	454 934

Årsredovisningen beslutades

Mariefred

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johnny Tveit
Ledamot

Rebecka Nyman
Sekreterare

Sebastian Beyermann
Ordförande

Sevala Skorupan
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carlstedt & Lindh AB

Rikard Moosberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SEVALA SKORUPAN

Styrelseledamot

Serienummer: e4cb1d44f7281d[...]0b737630dfd8e

IP: 155.4.xxx.xxx

2026-03-18 19:14:37 UTC



SEBASTIAN BEYERMANN

Ordförande

Serienummer: b2a212af98d169[...]22f2341f071e9

IP: 213.112.xxx.xxx

2026-03-18 19:29:59 UTC



JOHNNY MATTIAS TVEIT

Styrelseledamot

Serienummer: 72da8fa2197005[...]cfe725a34c416

IP: 94.254.xxx.xxx

2026-03-20 21:54:30 UTC



REBECCA NYMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 8134750051c270[...]e6acf924b328b

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-03-22 08:33:19 UTC



RIKARD MOOSBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 790488fcee2ead[...]79f9a501458ee

IP: 95.194.xxx.xxx

2026-03-23 06:45:30 UTC



Penneo dokumentnyckel: H2043-UHB8R-V1B3D-A76J1-9MPQ0-70SV7

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.