

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindfinninge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Strängnäs.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-10-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tjädern 1	1953	Strängnäs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 947 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 947 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Alneberg	Styrelseledamot
Isa Therese Andersson	suppleant
Simon Larsson	Styrelseledamot
Ann-Catrin Schröder	Ordförande

Firmateckning

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

Revisorer

Sandra Palmblad Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1997** ● Omläggning av tak
- 1998** ● Rörstambyte
- 2002** ● Fjärrvärme installerat - Överbliven olja har återköpts av SEVAB och pannrummet sanerats av Calor
- 2004-2006** ● Nya balkonger
- 2010** ● Tvättstuga
Kodlås till samtliga portar
- 2011** ● Säkerhetsdörrar o postboxar
- 2012** ● Spolning/sugning av köksstammar i samtliga lägenheter
- 2013** ● Målning av garagedörrar
Staket och häck
Målning av vindskivor och uppsatt fågelskydd
- 2014** ● Diverse förbättringar av avloppsledningar i källarplan
Reparation av torktumlare
Spolning och slamsugning av samtliga avloppsbrunnar i garage
Rep. av vattenskada i lgh 28
- 2015** ● Nya fönster framsida och gavlar
Nya kodlås på samtliga portar
Nytt element i lgh 12
Ny trappa och stenmur vid garage
- 2016** ● Översyn av ventilation
- 2017** ● Nya fönster övriga fastigheten
Bredband
- 2018** ● Lagning av fasadsprickor
Ommålning av soprum

- 2019** ● Ny belysning i trappuppgångar, vind, källare och garage
- 2020** ● Relining av avloppsstammar under källargolv
Restaurering av yttertak
Ommålning av trapphus
- 2021** ● Nya garageportar
- 2022** ● Tätning av köksventilation
Ny tvättmaskin
Nya takfönster
- 2023** ● Ny servisledning för el
Ny parkering på gården
Laddboxar i varje garage (8 st), På den nya parkeringen (12 st)
Utrustning för IMD (Individuell el-mätning) till varje lägenhet
- 2024** ● Nytt staket mot granntomt
Byte cirkulationspump
- 2025** ● Justering värmesystem- termostater

Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Underhåll i källare och sophus
- 2028-2035** ● Byte elledningar internt/ Källardörrar
- 2036-2045** ● Yttertak, fasad/ Rörstammar
- 2046-2055** ● Målning inomhus/ Värmesystem
- 2056-2075** ● Underhåll installationer

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät Fibra AB
Fjärrvärmeanläggning Sevab

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 653 255	1 538 591	1 37 594	1 266 641
Resultat efter fin. poster	76 433	-306 470	-254 917	-445 070
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	404 000	404 000	232 000	300 000
Taxeringsvärde	23 000 000	21 400 000	21 400 000	21 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	737	729	666	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,7	92,2	92,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 019	3 108	3 304	2 874
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 019	3 108	3 304	2 874
Sparande / kvm totalyta, kr	133	49	87	115
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	88	41	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	191	189	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	98	75	54	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	387	354	284	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,79	2,53	1,88
Räntekänslighet (%)	3,84	4,27	4,96	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 65 397 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	102 200	-	-	102 200
Fond, yttre underhåll	404 000		14 715	418 715
Balanserat resultat	-2 334 672	-306 470	-232 000	-2 655 857
Årets resultat	-306 470	306 470	76 433	76 433
Eget kapital	-2 134 943	0	0	-2 058 510

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 423 857
Årets resultat	76 433
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 000
Totalt	-2 579 425

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	73 424
Balanseras i ny räkning	-2 506 000

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 648 869	1 508 639
Övriga rörelseintäkter	3	34 340	29 952
Summa rörelseintäkter		1 683 209	1 538 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 137 510	-1 301 609
Övriga externa kostnader	9	-134 048	-130 944
Personalkostnader	10	-68 543	-66 795
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 031	-185 060
Summa rörelsekostnader		-1 449 132	-1 684 408
RÖRELSERESULTAT		234 076	-145 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 461	13 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-161 105	-173 891
Summa finansiella poster		-157 644	-160 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 433	-306 470
ÅRETS RESULTAT		76 433	-306 470

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	2 852 874	2 938 193
Maskiner och inventarier	13	267 051	290 763
Summa materiella anläggningstillgångar		3 119 925	3 228 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 122 725	3 231 756
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 451
Övriga fordringar	15	611 105	654 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	26 711	7 350
Summa kortfristiga fordringar		637 816	665 684
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	380 000	320 000
Summa kortfristiga placeringar		380 000	320 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 017 816	985 684
SUMMA TILLGÅNGAR		4 140 541	4 217 441

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 200	102 200
Fond för yttre underhåll		418 715	404 000
Summa bundet eget kapital		520 915	506 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 655 858	-2 334 672
Årets resultat		76 433	-306 470
Summa ansamlad förlust		-2 579 425	-2 641 143
SUMMA EGET KAPITAL		-2 058 510	-2 134 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 680 000	3 403 060
Summa långfristiga skulder		1 680 000	3 403 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 198 177	2 648 529
Leverantörsskulder		93 379	79 864
Övriga kortfristiga skulder		247	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	227 249	220 931
Summa kortfristiga skulder		4 519 052	2 949 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 140 541	4 217 441

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	234 076	-145 817
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	109 031	185 060
	343 108	39 243
Erhållen ränta	3 461	13 237
Erlagd ränta	-164 216	-173 005
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	182 353	-120 525
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 377	-13 056
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 943	-11 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 919	-144 597
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	345 980
Förvärv av finansiella tillgångar	-60 000	-60 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60 000	285 980
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-173 412	-381 705
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-173 412	-381 705
ÅRETS KASSAFLÖDE	-50 493	-240 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	637 676	877 997
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	587 183	637 676

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindfinninge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,91 %
Yttertak	3,78 %
Fasader	1,62 %
Balkonger	2,27 %
Fönster	0,91 %
Stamledningar VA	1,97 %
Stamledningar Värme	3,02 %
El	2,67 %
Maskiner och inventarier	6,66 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 436 424	1 342 440
Hysesintäkter garage	43 200	40 500
Hysesintäkter p-plats	34 020	32 205
Bredband	30 720	30 720
El, moms	65 397	45 557
Elintäkter laddstolpe moms	16 256	9 248
Fast tillägg elbilsaddning, moms	2 505	0
Överlåtelseavgift	8 232	4 872
Administrativ avgift	2 009	1 078
Andrahandsuthyrning	10 104	2 016
Öres- och kronutjämnning	2	3
Summa	1 648 869	1 508 639

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Pantsättningsavgift	4 388	0
Övriga intäkter	29 952	29 952
Summa	34 340	29 952

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	64 792	74 757
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 410	0
Städning enligt avtal	55 401	51 206
Städning utöver avtal	5 513	3 023
Sotning	1 112	0
Besiktningar	9 412	0
Brandskydd	1 039	0
Myndighetstillsyn	0	1 400
Gårdkostnader	2 878	0
Gemensamma utrymmen	239	150
Snöröjning/sandning	30 663	113 456
Serviceavtal	226	3 200
Förbrukningsmaterial	0	2 380
Summa	175 685	249 571

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	1 913
Dörrar och lås/porttele	6 554	5 902
VVS	6 921	0
Elinstallationer	0	24 083
Tak	3 488	5 021
Vattenskada	0	3 431
Summa	16 963	40 350

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	799	0
VVS	36 000	0
Värmeanläggning	36 625	143 750
Mark/gård/utemiljö	0	61 750
Garage/parkering	0	11 785
Summa	73 424	217 285

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Ei	133 120	157 365
Uppvärmning	428 753	371 521
Vatten	190 814	145 988
Sophämtning/renhållning	34 052	31 521
Summa	786 739	706 395

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 480	27 206
Markhyra/vägavgift/avgälder	1 904	316
Bredband	8 148	8 326
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	84 700	88 008

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	514	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 400	22 500
Styrelseomkostnader	623	0
Fritids och trivselkostnader	0	244
Föreningskostnader	2 996	2 581
Förvaltningsarvode enl avtal	62 339	58 430
Överlåtelsekostnad	10 290	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	860
Korttidsinventarier	13 288	232
Administration	6 281	12 389
Konsultkostnader	5 619	27 690
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	134 048	130 944

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Arbetsgivaravgifter	9 743	9 495
Summa	68 543	66 795

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	161 105	173 891
Summa	161 105	173 891

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 476 348	6 476 348
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 476 348	6 476 348
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 538 155	-3 371 252
Årets avskrivning	-85 319	-166 903
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 623 474	-3 538 155
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 852 874	2 938 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 200 000	14 600 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	6 800 000
Summa	23 000 000	21 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	448 278	139 358
Årets inköp	0	308 920
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	448 278	448 278
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-157 515	-139 358
Årets avskrivning	-23 712	-18 157
Utgående ackumulerad avskrivning	-181 227	-157 515
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	267 051	290 763

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 827	5 073
Skattefordringar	9 096	12 135
Transaktionskonto	228 068	201 797
Borgo räntekonto	359 115	435 878
Summa	611 105	654 883

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 749	6 752
Förutbet försäkr premier	9 744	0
Förutbet bredband	358	358
Upplupna intäkter	7 860	240
Summa	26 711	7 350

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	380 000	320 000
Summa	380 000	320 000

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-09-30	2,87 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,70 %	645 117	773 529
Handelsbanken	2026-03-30	2,70 %	950 000	950 000
Handelsbanken	2026-04-30	4,61 %	440 000	440 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,51 %	2 163 060	2 163 060
Handelsbanken	2028-06-30	2,74 %	880 000	925 000
Summa			5 878 177	6 051 589
Varav kortfristig del			4 198 177	2 648 529

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 418 177 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	209	0
Uppl kostn el	12 838	15 870
Uppl kostnad Värme	47 848	44 599
Uppl kostn räntor	10 653	13 764
Uppl kostn vatten	15 675	12 144
Uppl kostnad Sophämtning	2 892	2 917
Förutbet hyror/avgifter	137 134	131 637
Summa	227 249	220 931

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 545 118	6 545 118

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Strängnäs

Kerstin Alneberg
Styrelseledamot

Simon Larsson
Styrelseledamot

Ann-Catrin Schröder
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 15:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 13:32

DOCUMENT ID:

rkS1ZJy9-g

ENVELOPE ID:

Bye4JZkk9be-rkS1ZJy9-g

DOCUMENT NAME:

Brf Grindfinninge, 719500-0158 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

132c83edbbd83bce494ed6a4c394ac790c7191ddbc89c1e6463aaf56fbd5944346184c57d6c9fd0e6f7ae2b45a9d6cb96525b766734761c09cf465852c8a488b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant




eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Annette Alneberg kerstin.alneberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:01 11.03.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 80.68.96.144
2. Ann-Catrin Schröder ac.schroder@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:56 11.03.2026 14:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.202
3. SIMON LARSSON simlars@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 13:31 16.03.2026 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.69
4. Sandra Paulina Palmblad Sandra.Palmblad@se.ey.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 15:34 16.03.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grindfinninge, org.nr 719500-0158

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindfinninge för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Grindfinninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dagen den elektroniska signaturen anger.

Ernst & Young AB

Sandra Palmblad
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 15:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.03.2026 13:32

DOCUMENT ID:

rkbHyZ1y9be

ENVELOPE ID:

Hk4yZ1J5bg-rkbHyZ1y9be

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

08be709dbc82ac785980d04f283fe768b0431a71f942d7
1665003e3099eaa6fe19014b4200f72cdb918b46d71973
d9d555ee2fb0a3c28a10a5573f2d902bd63a

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Paulina Palmblad	Signed	16.03.2026 15:36	eID	Swedish BankID
Sandra.Palmblad@se.ey.com	Authenticated	16.03.2026 15:36	Low	IP: 31.208.57.93

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed