

Årsredovisning 2025

Brf Grinden 23

769620-2519



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grinden 23

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
Upplysning vid förlust	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. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grinden 23		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 34 bostadsrätter om totalt 2 404 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 404 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Anders Schönemann	Ordförande
Ellinor Rosenblad	Suppleant
Magnus Sverker Rönnevall	Suppleant
Kenneth Brolin	Ledamot
Per Junelind	Ledamot

Valberedning

Kenneth Brolin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna. Firman tecknas av en av ledamöterna i förening med suppleanterna.

Revisorer

Per Åke Jacobsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2014	●	Stambyte
2016	●	Tätning Kungsbalkonger Justering Ventilation
2017	●	Brandsäkerhetsåtgärder
2018	●	Fönsterrenovering plan 6
2019	●	Fönsterrenovering plan 1-5 Utökat skalskydd
2020	●	Målning golv källaren Påbyggnad skalskydd källare
2021	●	OVK besiktning samt åtgärder i lägenheter Målning trapphus
2022	●	Åtgärder ventilation Bygge hobbyrum
2024	●	Ombyggnation soprum

Planerade underhåll

2026	●	Byte av undercentral fjärrvärme
------	---	---------------------------------

Avtal med leverantörer

Bredband	Banhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Ellevio
Fjärrvärme	Exergi
Grovsopor	Remondis Sweden AB
Vatten och avfall	Stockholm vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har inte höjt avgifterna under räkenskapsåret 2025 och planerar inte några avgiftshöjningar under räkenskapsåret 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen har gjort förändringar i sophantering under året, vilket lett till betydande kostnadsbesparingar.

Övriga uppgifter

Vattenskada upptäcktes juli mån ett läckande avloppsrör, vilket resulterade i att närliggande lokal på gatuplan drabbades av vattenskador. Läckan är åtgärdad genom relining av avloppsrör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 44 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 551 662	2 277 578	2 188 354	1 931 824
Resultat efter fin. poster	-292 482	-632 855	-373 342	-543 148
Soliditet (%)	75	75	75	76
Yttre fond	104 907	116 799	23 066	41 906
Taxeringsvärde	113 000 000	112 000 000	112 000 000	112 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	785	695	651	505
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,2	65,2	61,6	55,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 308	7 308	7 308	7 308
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 572	6 572	6 572	6 572
Sparande / kvm totalyta, kr	57	-69	-5	-31
Elkostnad / kvm totalyta, kr	105	103	114	171
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	220	229	211	190
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	51	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	384	383	366	394
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,20	3,59	1,62
Räntekänslighet (%)	9,35	10,52	11,22	14,47

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör en förlust för räkenskapsåret 2025 med 252 tkr. Avskrivningar på byggnader och mark uppgår till 362 tkr. Föreningen gör en vinst rensat för avskrivningar om 110 tkr. Föreningen anser att nuvarande avgifter täcker löpande kostnader för det kommande räkenskapsåret 2026 och planerar inte några avgiftshöjningar under räkenskapsåret 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	61 140 525	-	-	61 140 525
Upplåtelseavgifter	918 000	-	-	918 000
Fond, yttre underhåll	116 799	-	-11 892	104 907
Balanserat resultat	-11 758 208	-632 855	11 892	-12 379 170
Årets resultat	-632 855	632 855	-292 482	-292 482
Eget kapital	49 784 262	0	-292 482	49 491 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 379 170
Årets resultat	-292 482
Totalt	-12 671 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	93 733
Att från yttre fond i anspråk ta	-66 560
Balanseras i ny räkning	-12 698 825
	-12 671 652

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	2 551 663	2 277 578
Övriga rörelseintäkter	3	39 088	26 194
Summa rörelseintäkter		2 590 751	2 303 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 778 604	-1 678 958
Övriga externa kostnader	9	-193 575	-125 106
Personalkostnader	10	-114 564	-114 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-362 076	-362 076
Summa rörelsekostnader		-2 448 818	-2 280 704
RÖRELSERESULTAT		141 933	23 068
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		572	6 990
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-434 986	-662 912
Summa finansiella poster		-434 414	-655 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-292 482	-632 855
ÅRETS RESULTAT		-292 482	-632 855

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	65 211 499	65 572 783
Markanläggningar	13	28 627	29 419
Pågående projekt	14	52 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		65 292 626	65 602 202
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 292 626	65 602 202
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		200 568	9 486
Övriga fordringar	15	334 901	532 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	260 092	88 190
Summa kortfristiga fordringar		795 561	630 649
Kassa och bank			
Kassa och bank		34 547	34 300
Summa kassa och bank		34 547	34 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830 107	664 949
SUMMA TILLGÅNGAR		66 122 733	66 267 151

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 058 525	62 058 525
Fond för yttre underhåll		104 907	116 799
Summa bundet eget kapital		62 163 432	62 175 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 379 170	-11 758 208
Årets resultat		-292 482	-632 855
Summa fritt eget kapital		-12 671 652	-12 391 062
SUMMA EGET KAPITAL		49 491 780	49 784 262
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		35 000	35 000
Summa långfristiga skulder		35 000	35 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 800 000	15 800 000
Leverantörsskulder		171 775	140 525
Skatteskulder		11 498	8 114
Övriga kortfristiga skulder		78 873	77 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	533 807	421 746
Summa kortfristiga skulder		16 595 953	16 447 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 122 733	66 267 151

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	141 933	23 068
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	362 076	362 076
	504 009	385 144
Erhållen ränta	572	6 990
Erlagd ränta	-443 772	-684 011
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 808	-291 878
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-363 059	42 425
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	156 850	82 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-145 401	-166 847
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-52 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 500	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-197 901	-166 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	561 939	728 786
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	364 038	561 939

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 689 732	1 501 980
Hysesintäkter, bostäder	682 000	773 000
El	8 000	2 000
Momsintäkt	42 366	0
Värme	127 099	0
Övriga intäkter	2 466	598
Summa	2 551 663	2 277 578

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Erhållna bidrag	9 990	0
Övriga intäkter	2 286	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	26 814	26 199
Summa	39 088	26 194

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	28 795	27 356
Städning	89 637	85 683
Besiktning och service	44 379	24 842
Trädgårdsarbete	0	1 288
Övrigt	0	2 150
Summa	162 811	141 319

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	12 393	16 276
Bostäder	0	20 282
Tvättstuga	26 875	0
Dörrar och lås/porttele	0	13 333
Övriga gemensamma utrymmen	1 563	0
VA	190 167	9 948
Värme	2 150	0
El	4 056	3 595
Hissar	66 674	29 697
Summa	303 878	93 131

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	10 591	0
Soprum/miljöanläggning	55 969	0
Hissar	0	105 625
Summa	66 560	105 625

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	252 948	247 479
Uppvärmning	529 579	550 119
Vatten	140 791	123 597
Sophämtning	109 979	204 547
Summa	1 033 297	1 125 742

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 666	46 755
Kabel-TV	44 328	44 108
Bredband	57 000	63 599
Fastighetsskatt	62 064	58 680
Summa	212 058	213 142

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	9 271	1 699
Övriga förvaltningskostnader	46 145	30 161
Juridiska kostnader	30 812	0
Revisionsarvoden	44 375	31 250
Ekonomisk förvaltning	62 972	61 996
Summa	193 575	125 106

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Sociala avgifter	24 564	24 564
Summa	114 564	114 564

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	434 986	662 834
Övriga räntekostnader	0	78
Summa	434 986	662 912

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 686 850	69 686 850
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 686 850	69 686 850
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 114 067	-3 752 783
Årets avskrivning	-361 284	-361 284
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 475 351	-4 114 067
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 211 499	65 572 783
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 481 808</i>	<i>37 481 808</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	71 000 000	74 000 000
Summa	113 000 000	112 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 876	39 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 876	39 876
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-10 457	-9 665
Årets avskrivning	-792	-792
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 249	-10 457
Utgående restvärde enligt plan	28 627	29 419

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	52 500	0
Summa pågående arbeten	52 500	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 409	5 334
Nabo Klientmedelskonto	329 491	527 543
Borgo	0	96
Summa	334 901	532 973

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177 141	8 170
Fastighetsskötsel	7 011	6 947
Försäkringspremier	42 063	40 254
Kabel-TV	11 270	11 082
Bredband	4 750	4 750
Förvaltning	17 857	16 987
Summa	260 092	88 190

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,37 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,37 %	7 800 000	7 800 000
Summa			15 800 000	15 800 000
Varav kortfristig del			15 800 000	15 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 800 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 647	33 703
El	25 498	28 933
Uppvärmning	63 343	71 041
Vatten	23 516	20 618
Utgiftsräntor	34 354	43 140
Förutbetalda avgifter/hyror	207 311	207 311
Övriga uppl kostn	157 138	0
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	533 807	421 746

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 550 000	16 550 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen planerar att sälja en av hyresrätterna under räkenskapsåret 2026. I och med detta kommer majoriteten av föreningens lån att amorteras av, vilket leder till betydligt lägre räntekostnader under 2026 och kommande år. Hyresintäktsbortfallet kompenseras delvis av ytterligare årsavgifter som debiteras den nya bostadsrätten i form av årsavgifter. Nettoförlusten avseende föreningens intäkter beräknas till ca: 280 tkr på årsbasis. Räntekostnaden beräknas minskas med ca: 310 tkr på årsbasis med nuvarande ränteläge. Konsekvensen blir att föreningens ekonomi blir okänslig mot eventuellt kommande räntehöjningar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Stockholm

Dan Anders Schönemann
Ordförande

Kenneth Brolin
Ledamot

Per Junelind
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Åke Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 12:02

DOCUMENT ID:

BkZhES2K1Gg

ENVELOPE ID:

ryiEBht1Mg-BkZhES2K1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf Grinden 23, 769620-2519 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

19daa1d8018f507b242ff27a1808c03fdb41899c2233e46

9fb74695d534e505c14f17f0c0d958cf61583a5f1ca1523

f103fbe7fa426d00ef42a8be62eff248b7

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. Gösta Kenneth Brolin kenneth.brolin@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 12:48 19.05.2026 12:47	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.42.147
2. PER JUNELIND pjunelind@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:20 19.05.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 193.182.1.30
3. Dan Anders Schöнемann anders@schonemann.org	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:20 19.05.2026 12:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.44
4. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:52 20.05.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.2

* 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 Grinden 23, org.nr 769620–2519.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden 23 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-04 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Grinden 23 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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inom två veckor före den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 14:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2026 12:02

DOCUMENT ID:

Bk2ErnKyfl

ENVELOPE ID:

r1qNSnYJGI-Bk2ErnKyfl

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Grinden 23.pdf

2 pages

SHA-512:

2cfeec23adbbe7fd44cd70f5a11831e229e337a2f2daefe
b1045cf87e7c5b41717b46163b897374a9dfba024c1d33
923a717e5a58610bdd99824fc87408556fc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	20.05.2026 14:53	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	20.05.2026 14:52	Low	IP: 208.56.29.2

* 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



PAdES
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