



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1

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. 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

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-23 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
Grindstolpen 1	2017	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus och 13 småhus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 128 kvm och 3 lokaler om 593 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 058 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jemil Riahi	Ordförande
Carl Anders Charlie Belin	Styrelseledamot
Emil Lindell	Styrelseledamot
Josefin Larsson	Styrelseledamot
Kristian Zoricic	Styrelseledamot
Birgir Össurarson	Suppleant
Veronica Widegren	Suppleant

Valberedning

Charlie Biasi
Magnus Enberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Reparation av plåttak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Hiss	Kone
Säkerhetssystem	Dahua/Axema
Städ och Mattor	Anne Blom, Städ & Service
Teknisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Trädgård och markservice	Njuta trädgård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för ytterligare ett av föreningens lån har löpt ut, och lånet har därmed övergått till rörlig ränta (3-månadersränta). Vilket gör att föreningen har bara 1 lån kvar som är bunden till fast ränta.

Förändringar i avtal

Föreningen har signerat avtal med Njuta trädgråd för hantering av Trädgård och Markservice. Detta inkluderar också skottning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 052 926	7 097 098	6 396 080	4 743 365
Resultat efter fin. poster	-806 081	-1 294 638	-2 753 753	-1 909 468
Soliditet (%)	68	68	68	68
Yttre fond	3 102 636	2 950 980	2 998 037	2 157 386
Taxeringsvärde	111 723 000	110 123 000	99 437 000	99 437 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 287	1 248	1 149	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	71,2	72,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 977	18 118	18 307	18 510
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 672	14 787	14 941	15 103
Sparande / kvm totalyta, kr	154	54	-38	-2
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	80	79	153
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	129	111	105
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	69	64	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	297	278	254	313
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,24	5,05	4,63	-
Räntekänslighet (%)	13,97	14,52	16,25	-

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 556 583 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.

Upplysning vid förlust

Styrelsen arbetar aktivt med kostnadseffektiviseringar, vilket har resulterat i en tydligt sjunkande kostnadstrend under de senaste åren. Årets resultat påverkas dock negativt av planerliga avskrivningar samt vissa oförutsedda engångskostnader. Det är värt att notera att avskrivningarna är bokföringstekniska och inte påverkar föreningens likviditet, men de utgör en betydande del av årets redovisade förlust.

Trots det negativa resultatet uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde och ett stabilt sparande per kvadratmeter. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden och planerade underhåll finansieras i huvudsak genom det löpande kassaflödet och befintlig likviditet. Styrelsen följer noggrant den ekonomiska utvecklingen och oförutsedda händelser för att vid behov justera årsavgifterna, i syfte att säkerställa en fortsatt god finansiell beredskap och långsiktig hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	175 795 000	-	-	175 795 000
Upplåtelseavgifter	17 000	-	-	17 000
Fond, yttre underhåll	2 950 980	-183 513	335 169	3 102 636
Balanserat resultat	-13 327 989	-1 111 125	-335 169	-14 774 283
Årets resultat	-1 294 638	1 294 638	-878 602	-878 602
Eget kapital	164 140 354	0	-878 602	163 261 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 439 114
Årets resultat	-878 602
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-335 169
Totalt	-15 652 885

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-15 652 885

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	7 052 926	7 097 098
Övriga rörelseintäkter	3	54 014	136 093
Summa rörelseintäkter		7 106 940	7 233 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 545 737	-2 856 764
Övriga externa kostnader	9	-557 967	-501 327
Personalkostnader	10	0	275 430
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 655 855	-1 662 384
Summa rörelsekostnader		-4 759 559	-4 745 045
RÖRELSERESULTAT		2 347 381	2 488 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 700	11 830
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 156 162	-3 794 613
Summa finansiella poster		-3 153 462	-3 782 784
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-806 081	-1 294 638
Skatt		-72 521	0
ÅRETS RESULTAT		-878 602	-1 294 638

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	238 165 725	239 808 513
Maskiner och inventarier	13	0	13 067
Summa materiella anläggningstillgångar		238 165 725	239 821 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		238 165 725	239 821 580
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		94 375	545 123
Övriga fordringar	14	1 625 147	488 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	182 533	139 144
Summa kortfristiga fordringar		1 902 054	1 172 951
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 434	32 542
Summa kassa och bank		2 434	32 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 904 488	1 205 493
SUMMA TILLGÅNGAR		240 070 213	241 027 073

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 812 000	175 812 000
Fond för yttre underhåll		3 102 636	2 950 980
Summa bundet eget kapital		178 914 636	178 762 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 774 283	-13 327 989
Årets resultat		-878 602	-1 294 638
Summa fritt eget kapital		-15 652 885	-14 622 626
SUMMA EGET KAPITAL		163 261 751	164 140 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	73 431 000	74 014 500
Summa långfristiga skulder		73 431 000	74 014 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	778 000	778 000
Leverantörsskulder		161 112	155 509
Skatteskulder		75 832	26 952
Övriga kortfristiga skulder		722 674	964 092
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 639 844	947 666
Summa kortfristiga skulder		3 377 462	2 872 219
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 070 213	241 027 073

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 347 381	2 488 146
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 655 855	1 662 384
	4 003 235	4 150 530
Erhållen ränta	2 700	11 830
Erlagd ränta	-2 451 367	-3 802 614
Betald inkomstskatt	-72 521	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 482 047	359 745
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	423 777	-539 421
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-199 551	-621 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 706 273	-801 579
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-583 500	-778 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-583 500	-778 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 122 773	-1 579 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	452 661	2 032 241
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 575 434	452 661

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 632 948	4 632 948
Hysesintäkter lokaler, moms	1 325 280	1 307 528
Hysesintäkter garage	291 451	262 173
Hysesintäkter p-plats	34 810	37 870
Hysesintäkter p-plats, moms	14 560	17 640
Deb. fastighetsskatt, moms	87 340	83 340
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-31 876	0
El, moms	648 904	586 659
Elintäkter laddstolpe moms	31 678	13 457
Pantsättningsavgift	4 704	6 207
Administrativ avgift, moms	98	49
Administrativ avgift	1 764	637
Andrahandsuthyrning	11 270	14 183
Vidarefakturerade kostnader	0	94 488
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	39 920
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	7 052 926	7 097 098

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	54 014	136 093
Summa	54 014	136 093

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 227	38 288
Städning enligt avtal	65 716	68 790
Städning utöver avtal	21 423	0
Besiktningar	4 875	0
Hissbesiktning	6 783	12 769
Brandskydd	21 252	32 384
Gårdkostnader	3 978	0
Gemensamma utrymmen	0	14 667
Snöröjning/sandning	7 528	166 531
Serviceavtal	87 322	95 509
Serviceavtal, hissar	46 390	0
Mattvätt/Hyrmattor	9 816	8 263
Förbrukningsmaterial	12 448	15 112
Summa	310 758	452 312

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	2 575
Trapphus/port/entr	4 778	0
Sophantering/återvinning	603	5 672
Dörrar och lås/porttele	32 037	77 589
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 948
VVS	16 956	12 877
Ventilation	96 953	16 536
Elinstallationer	50 733	25 819
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 163
Hissar	49 417	48 639
Fasader	0	10 236
Fönster	4 365	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 504
Vattenskada	0	12 063
Skador/klotter/skadegörelse	0	135 680
Summa	255 842	361 303

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	86 218
Fönster	0	97 295
Summa	0	183 513

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	402 255	403 944
Uppvärmning	678 772	654 111
Vatten	422 437	350 527
Sophämtning/renhållning	178 596	151 370
Summa	1 682 059	1 559 952

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	74 772	73 405
Kabel-TV	13 722	1 048
Bredband	123 932	139 203
Fastighetsskatt	87 340	83 340
Korr. fastighetsskatt	-2 688	2 688
Summa	297 078	299 684

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	13 243	10 177
Juridiska åtgärder	123 294	-2 270
Inkassokostnader	2 017	3 460
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	46 279	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 250	37 309
Föreningskostnader	1 376	1 928
Förvaltningsarvode enl avtal	236 926	440 652
Överlåtelsekostnad	11 502	0
Pantsättningskostnad	5 159	6 207
Övriga förvaltningsarvoden	6 063	0
Administration	10 782	3 865
Konsultkostnader	32 622	0
Vidarefakturerade kostnader	44 454	0
Summa	557 967	501 327

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-209 580
Arbetsgivaravgifter	0	-65 850
Summa	0	-275 430

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 155 185	3 793 974
Dröjsmålsränta	542	616
Kostnadsränta skatter och avgifter	435	23
Summa	3 156 162	3 794 613

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 040 045	249 040 045
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 040 045	249 040 045
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 231 532	-7 588 744
Årets avskrivning	-1 642 788	-1 642 788
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 874 320	-9 231 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	238 165 725	239 808 513
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 795 400</i>	<i>99 795 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 699 000	90 299 000
Taxeringsvärde mark	18 024 000	19 824 000
Summa	111 723 000	110 123 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 791	58 791
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 791	58 791
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-45 724	-26 128
Årets avskrivning	-13 067	-19 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-58 791	-45 724
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	13 067

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 819	67 876
Skattefordringar	8 328	689
Transaktionskonto	1 570 942	408 203
Borgo räntekonto	2 058	11 916
Summa	1 625 147	488 684

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 416	46 637
Förutbet försäkr premier	84 070	81 025
Förutbet kabel-TV	1 780	523
Förutbet bredband	4 013	10 959
Upplupna intäkter	48 254	0
Summa	182 533	139 144

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Slutförfalldag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Ålandsbanken	2028-06-30	3,17 %	23 600 000	23 750 000
Ålandsbanken	2028-06-30	3,17 %	24 544 000	24 700 000
Ålandsbanken	2028-06-30	3,17 %	2 465 000	2 592 500
Ålandsbanken	2028-06-30	4,93 %	23 600 000	23 750 000
Summa			74 209 000	74 792 500
Varav kortfristig del			778 000	778 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 319 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 353	17 025
Uppl kostnad Städning entrepr	5 480	5 311
Uppl kostn el	53 567	54 711
Uppl kostnad Värme	90 025	84 313
Uppl kostnad Extern revisor	32 000	38 250
Uppl kostn räntor	707 601	2 807
Förutbet hyror/avgifter	749 818	745 249
Summa	1 639 844	947 666

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har börjat kolla på omförhandling av samtliga lån med Ålandsbanken.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Tyresö

Carl Anders Charlie Belin
Styrelseledamot

Emil Lindell
Styrelseledamot

Jemil Riahi
Ordförande

Josefin Larsson
Styrelseledamot

Kristian Zoricic
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 17:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:41

DOCUMENT ID:

H1U1Qom2bx

ENVELOPE ID:

B11JmjQ2WI-H1U1Qom2bx

DOCUMENT NAME:

Brf Grindstolpen 1, 769630-9330 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9ff792315be56b10b975513a57ffe20f46357e67af5de6b

5b552d47b081b38a028f9bce86cc4d2500a0e43e94719

26d8dc340c7c48ecf82297e21faf999a249f

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. CARL ANDERS CHARLIE BELIN charlie.belin@live.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:51 08.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. Josefin Gabriella Maria La rsson josefin.g.larsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:51 08.04.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.140
3. KRISTIAN ZORICIC kristian.zoricic@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 21:09 08.04.2026 12:33	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.15.238
4. Emil Stig Lindell emil.lindell@meko.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 08:38 09.04.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.243.129
5. JEMIL RIAHI jemil@apexconsulting.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:04 08.04.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.224.122
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:15 09.04.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Grindstolpen 1

Org.nr 769630-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstolpen 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Grindstolpen 1:s 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Bostadsrättsföreningen Grindstolpen 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet 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 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 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, viktiga 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 17:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 11:41

DOCUMENT ID:

Bk-Uk7s7n-l

ENVELOPE ID:

SJeUJXjQhbx-Bk-Uk7s7n-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Grindstolpe n 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5c504a5f983b2c6e67954f9354eccce3bab3a269c57ec706b24f6f8173cb6a2de99e61104587e0226f203e61bfdf29dad8134a761f6304b3f766fab8ad17d34

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	09.04.2026 17:14	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.04.2026 17:08	Low	IP: 213.88.193.73

* 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