



Välkommen till årsredovisningen för Brf Rikken Gröndal

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02 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
Barlasten 5	2015	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 43 bostadsrätter om totalt 2 653 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 278 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Erman	Ordförande
Ulla Näslund	Styrelseledamot
Simo Koivisto-Rajala	Styrelseledamot
Douglas Alexandersson	Styrelseledamot
Matilda Nivert Öström	Styrelseledamot
Anna Louise Nilsson	Suppleant
Johan Georg Hellström	Suppleant

Valberedning

Alexander Horvath
Tino Steigleder
Birgitta Eklöf

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Belysningsarmatur, entréplan, byte
Avloppsstammar, spolning
Nödbelysning, trapphus & garage, byte
Radonmätning
- 2026** ● Energideklaration
OVK

Planerade underhåll

- 2026** ● Ventilationskanaler, rengöring
Träpanel, balkong, ytbehandling
Smidesräcke, blästring & målning

Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni och TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Hiss service	Trygga Hiss
Lokalvård	Sthlm Allstäd
Teknisk förvaltning	Driftia
Värmepump och fjärrvärmecentral	ETK-service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året stärkts genom ett fokus på långsiktigt sparande och likviditet. För att möta tidigare års utmaningar med negativt sparande och en ansträngd likviditet genomfördes en avgiftshöjning om 10 % per den 1 mars 2025. Tillsammans med genomförda kostnadskontroller har detta resulterat i att föreningen nu uppvisar ett positivt sparande och en stärkt kassa- och bankbehållning vid räkenskapsårets slut.

Under året har föreningen även bytt redovisningsprincip från K2 till K3. Detta innebär att avskrivningarna har ökat med över 500 000 kr jämfört med föregående år, vilket belastar det redovisade resultatet med motsvarande belopp. Det är dock en bokföringsteknisk förändring som inte påverkar föreningens likvida medel eller betalningsförmåga.

Vidare har tre av föreningens lån löpt ut under året och placerats om till lägre räntesatser än de tidigare. Detta bidrar till lägre räntekostnader framöver och dämpar effekten av det allmänna ränteläget. Föreningen följer sin amorteringsplan och den förbättrade finansiella ställningen ger en god beredskap inför kommande år.

Övriga uppgifter

Ny 50-åring underhållsplan upprättad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 994 146	2 535 810	2 160 240	1 867 226
Resultat efter fin. poster	-1 546 037	-1 624 091	-1 962 750	-1 338 315
Soliditet (%)	77	76	76	77
Yttre fond	1 204 182	928 178	705 609	372 660
Taxeringsvärde	129 351 000	135 932 000	135 932 000	135 932 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	830	682	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	84,9	79,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 372	13 409	13 447	10 456
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 822	10 853	10 883	10 456
Sparande / kvm totalyta, kr	61	-177	-236	-83
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	114	114	157
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	55	66	58	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	17	41	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	198	213	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	4,32	3,51	1,20
Räntekänslighet (%)	13,18	16,16	19,71	-

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 och vatten (totalt 198 593 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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Detta förklaras främst av en historiskt snabb kostnadsökning för räntor och drift, där det funnits en naturlig tidsfördröjning i att anpassa föreningens intäkter till den nya kostnadsnivån. Resultatet belastas därtill av väsentligt högre avskrivningar till följd av bytet till redovisningsprincipen K3.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att reducera föreningens kostnader. Som en central del i att stärka kassaflödet har föreningen även lagt om lån till lägre ränta, och ytterligare omläggningar planeras under 2026. Genom dessa besparingsåtgärder och en successiv anpassning av intäkterna, beräknas kassaflödet vända till positivt under 2026.

Föreningen har alltså en stark kassa och en god likviditetsreserv. Styrelsen bedömer därför att föreningens finansiella uthållighet är mycket god och att den ekonomiska planen framåt säkerställer medel för såväl löpande drift som framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	126 100 000	-	-	126 100 000
Fond, yttre underhåll	928 178	-96 656	372 660	1 204 182
Balanserat resultat	-10 713 803	-1 527 432	-372 660	-12 613 898
Årets resultat	-1 624 091	1 624 091	-1 546 037	-1 546 037
Eget kapital	114 690 284	0	-1 546 037	113 144 247

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 241 238
Årets resultat	-1 546 037
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 660
Totalt	-14 159 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-14 159 935

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	3 009 029	2 535 811
Övriga rörelseintäkter	3	9 675	57 230
Summa rörelseintäkter		3 018 704	2 593 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 398 398	-1 437 158
Övriga externa kostnader	9	-200 066	-217 809
Personalkostnader	10	13	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 596 336	-1 042 368
Summa rörelsekostnader		-3 194 786	-2 697 335
RÖRELSERESULTAT		-176 083	-104 294
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 741	17 651
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 374 696	-1 537 448
Summa finansiella poster		-1 369 955	-1 519 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 546 037	-1 624 091
ÅRETS RESULTAT		-1 546 037	-1 624 091

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	148 161 958	149 747 194
Maskiner och inventarier	13	26 825	37 925
Summa materiella anläggningstillgångar		148 188 783	149 785 119
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		148 188 783	149 785 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 083	4 803
Övriga fordringar	14	915 104	1 096 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	90 670	47 838
Summa kortfristiga fordringar		1 015 857	1 148 736
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 857	1 148 736
SUMMA TILLGÅNGAR		149 204 640	150 933 855

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 100 000	126 100 000
Fond för yttre underhåll		1 204 182	928 178
Summa bundet eget kapital		127 304 182	127 028 178
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 613 898	-10 713 803
Årets resultat		-1 546 037	-1 624 091
Summa ansamlad förlust		-14 159 935	-12 337 894
SUMMA EGET KAPITAL		113 144 247	114 690 284
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 375 000	17 975 000
Summa långfristiga skulder		4 375 000	17 975 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	31 100 000	17 600 000
Leverantörsskulder		86 725	132 581
Skatteskulder		52 830	58 640
Övriga kortfristiga skulder		-1 363	-3 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	447 201	480 634
Summa kortfristiga skulder		31 685 393	18 268 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 204 640	150 933 855

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-176 083	-104 294
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 596 336	1 042 368
	1 420 253	938 074
Erhållen ränta	4 741	17 651
Erlagd ränta	-1 449 127	-1 605 558
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-24 132	-649 833
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 018	-19 706
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 747	-61 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-80 897	-731 192
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	100 000
Amortering av lån	-100 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-180 897	-831 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 065 132	1 896 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	884 235	1 065 132

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rikken Gröndal 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. 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, 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	10,00 %
Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,61 %
Fasader	0,92 %
Balkonger	0,92 %
Fönster	1,84 %
Stamledningar VA	2,31 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,15 %
Ventilation	4,61 %
El	2,31 %
Hissar	3,69 %
Installationer	20,00 %

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.

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	2 492 508	2 031 728
Hysesintäkter garage	265 797	296 927
Varmvatten, moms	68 917	40 744
El, moms	129 676	112 861
Elintäkter laddstolpe	28 920	31 930
Intäkter solel, moms	55	0
Övernattnings-/gästlägenhet	1 485	0
Pantsättningsavgift	4 704	5 730
Överlåtelseavgift	10 179	12 777
Administrativ avgift	490	245
Andrahandsuthyrning	6 298	2 868
Öres- och kronutjämning	-0	1
Summa	3 009 029	2 535 811

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 675	3 225
Försäkringsersättning	0	54 005
Summa	9 675	57 230

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	50 736	49 232
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 492	22 963
Städning enligt avtal	60 480	65 520
Hissbesiktning	4 389	4 249
Brandskydd	24 822	4 213
Myndighetstillsyn	4 500	0
Gårdkostnader	14 144	7 964
Gemensamma utrymmen	398	0
Serviceavtal	25 891	54 818
Mattvätt/Hyrmattor	3 267	3 717
Förbrukningsmaterial	7 744	75 216
Summa	201 863	287 892

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 225	0
Installationer	0	35 213
Hyseslokaler	3 000	6 000
Trapphus/port/entr	0	2 656
Sophantering/återvinning	4 644	0
Dörrar och lås/porttele	2 298	3 250
VVS	3 778	36 644
Värmeanläggning/undercentral	36 920	19 188
Ventilation	2 292	0
Elinstallationer	45 192	35 576
Hissar	47 619	7 219
Fönster	0	6 100
Vattenskada	0	50 368
Summa	147 968	202 214

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	5 625	96 656
VVS	46 719	0
Värmeanläggning	26 250	0
Elinstallationer	84 347	0
Summa	162 941	96 656

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	320 508	373 818
Uppvärmning	179 645	216 837
Vatten	157 503	57 038
Sophämtning/renhållning	76 396	81 799
Grovsopor	0	11 495
Summa	734 052	740 987

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 716	31 840
Kabel-TV	4 602	16 254
Bredband	67 746	31 995
Fastighetsskatt	23 510	29 320
Summa	151 574	109 409

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 290	10 474
Juridiska åtgärder	0	26 250
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	10 725
Styrelseomkostnader	4 570	4 141
Fritids och trivselkostnader	5 480	7 824
Föreningskostnader	1 288	1 163
Förvaltningsarvode enl avtal	96 479	92 026
Överlåtelsekostnad	12 348	22 065
Pantsättningskostnad	8 820	8 601
Övriga förvaltningsarvoden	4 000	0
Administration	3 756	8 920
Konsultkostnader	49 863	25 619
Bostadsrätterna Sverige	5 710	0
Summa	200 066	217 809

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-13	0
Summa	-13	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 374 696	1 537 448
Summa	1 374 696	1 537 448

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	159 094 214	159 094 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	159 094 214	159 094 214
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 347 020	-8 315 752
Årets avskrivning	-1 585 236	-1 031 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 932 256	-9 347 020
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 161 958	149 747 194
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 528 070</i>	<i>39 528 070</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 351 000	82 792 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	53 140 000
Summa	129 351 000	135 932 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 500	55 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 500	55 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 575	-6 475
Årets avskrivning	-11 100	-11 100
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 675	-17 575
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 825	37 925

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 856	30 963
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	13	0
Transaktionskonto	372 630	349 375
Borgo räntekonto	511 605	715 757
Summa	915 104	1 096 095

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 706	13 915
Förutbet försäkr premier	19 896	15 916
Förutbet kabel-TV	1 176	1 128
Förutbet räntor	14 162	0
Förutbet bredband	15 941	15 779
Upplupna intäkter	18 789	1 100
Summa	90 670	47 838

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-09-25	4,25 %	7 725 000	7 825 000
Nordea	2026-03-19	2,83 %	8 750 000	8 750 000
Swedbank	2026-09-25	4,23 %	10 250 000	10 250 000
Swedbank	2026-03-28	2,23 %	4 375 000	4 375 000
Swedbank	2027-09-24	2,49 %	4 375 000	4 375 000
Summa			35 475 000	35 575 000
Varav kortfristig del			31 100 000	17 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 975 000 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	11 762	630
Uppl kostnad Städning entrepr	5 040	5 040
Uppl kostn el	40 181	44 330
Uppl kostnad Värme	23 650	22 187
Uppl kostn räntor	89 273	163 704
Uppl kostn vatten	26 916	24 965
Uppl kostnad Sophämtning	5 013	4 429
Förutbet hyror/avgifter	245 366	215 349
Summa	447 201	480 634

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 725 000	35 725 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Douglas Alexandersson
Styrelseledamot

Matilda Nivert Öström
Styrelseledamot

Simo Koivisto-Rajala
Styrelseledamot

Sofia Erman
Ordförande

Ulla Näslund
Styrelseledamot

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

Rävisor AB
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 14:54

DOCUMENT ID:

SybzchuCWx

ENVELOPE ID:

ryWfchdRZx-SybzchuCWx

DOCUMENT NAME:

Brf Rikken Gröndal, 769625-5301 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

5029729371454c997db7b9ce28c1533acfc5c350c2d03c
e588cc581a0eef43261a99536c3ffb9dbec0564c7aeab1e
163611fec73b872fa05c4b81964fd6b0f23

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. ULLA MONICA NÄSLUND ulla.naslund1@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:33 06.05.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.185.49
2. MATILDA ERIKA NIVERT ÖSTRÖM matilda.ostrom@me.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:37 06.05.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.237.184
3. SIMO KOIVISTO-RAJALA simokr@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:35 06.05.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.209.129
4. DOUGLAS ALEXANDERSSON douglas.alexandersson@proton.me	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:36 06.05.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.52.195
5. SOFIA ERMAN erman.sofia@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:51 06.05.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.233.204
6. SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 19:08 06.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.171.234

* 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 Riggen Gröndal,
769625-5301**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Riggen Gröndal** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 19:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.05.2026 14:54

DOCUMENT ID:

rJWbM92uAWx

ENVELOPE ID:

Bke-GqhdAZg-rJWbM92uAWx

DOCUMENT NAME:

RB Rikken Gröndal.pdf

2 pages

SHA-512:

0b31f93241d3b8b77f5b5bb1850f3961458a43f5a90997
17f8b7dc1e0a560349e81db0a3a98a1cbcd920035fa4d4
be8d264800f882e7511abc5e9ce4c49e0caf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SVERKER CARLSSON	Signed	06.05.2026 19:08	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	06.05.2026 19:08	Low	IP: 37.46.171.234

* 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