



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstugan i Rosendal

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

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-26 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
Kåbo 65:1	2016	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 7 525 kvm och 3 lokaler om 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 985 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lassas Per Eric Gunnarsson	Ordförande
Anders Eriksson	Styrelseledamot
Bengt Olof Wallner	Styrelseledamot
Karin Elisabeth Källman Svärd	Styrelseledamot
Lars Roger Jonneryd	Styrelseledamot
Thibault Brink Elfegoun	Styrelseledamot
Per Söderlund (avgick 15 okt 2025)	Styrelseledamot
Hans Anders Åsell	Suppleant
Martin Engqvist	Suppleant

Valberedning

Henrik Magnusson
Petra Hall

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Kristian Segerstedt	Revisor	BOREV Revision AB
Valfri utsedd av byrån	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Mediator
El	Vattenfall
Fastighetsskötsel, städning, utemiljö	Bredablick
Mätning av el och vatten	Infometric
Service av hissar	Kone
Teknisk förvaltning	VVE
Värme	Alight
Vatten, avlopp, sophantering	Uppsala Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den 1 februari höjdes samtliga avgifter med 4% för att möta ökade driftkostnader och säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

I slutet av januari omförhandlades flera av föreningens lån. De nya villkoren innebär en kombination av fast och rörlig ränta med olika bindningstider, med avsikten att få en god balans mellan trygghet och flexibilitet i föreningens framtida räntekostnader.

En HD-dom har gett föreningen möjligheten till att få ett större belopp återbetalt. Detta har att göra med uthyrning av lokaler med momspliktig verksamhet.

I takt med att huset åldras och i perspektiv av att garantitiden upphört märks en ökning av kostnader för underhåll och förbättringar. Styrelsen vill betona vikten av att samtliga medlemmar hjälps åt att vårda fastigheten och bidra till en långsiktigt hållbar förvaltning.

Förändringar i avtal

Nytt avtal har tecknats med Energi 2 gällande el (tidigare Vattenfall) samt ett omförhandlat avtal med Tele2 angående bredbandstjänster och TV.

Övriga uppgifter

Under 2025 har föreningen lärt känna våra för året nya förvaltare, VVE teknik gällande teknisk förvaltning respektive Bredablick för fastighetsskötsel, städning och utemiljö. Erfarenheterna är mycket goda.

Fem-årsbesiktningen som utfördes 2024 har föranlett fortsatta åtgärder, främst avseende ytterligare optimering av uppvärmningssystemet. Såväl en påkallad efterbesiktning som vinterfallsprov har ställt ytterligare krav på vår byggentreprenör.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts, dock fick tyvärr inte fastigheten godkänt vilket kräver omfattande fortsatta åtgärder (se vidare not 18).

Efter ett positivt bemötande på stämman fullföljdes förslaget att stänga av den tvärgående gångvägen genom innergården. Efter en förlängning av rabatten med ytterligare växter har flödet av trafikanter som inte hör till fastigheten kraftigt reducerats.

Den utlovade cykelrensningen är utförd och ett stort antal cyklar blev i samband med det omhändertagna, något som frigjorde många platser i källaren för medlemmarnas cyklar, samt inte minst ett mer ordnat intryck i parkeringarna utomhus.

Buskagen på innergården har kraftigt beskurits och ett förslag finns även på att ta bort ett fåtal av de större träden eftersom kronorna med tiden har kommit att växa in i varandra. Åtgärdas sannolikt under våren 2026.

För att stärka gemenskapen i föreningen genomfördes det tredje glöggminglet uppe på terrassen under en helg innan jul.

I bastun har det satts upp en s.k. akustikpanel på en av väggarna i vilrummet, detta för att skapa en trevligare miljö i utrymmet.

Under året har en ut- och invändig fönsterputsning utförts av fönster i offentliga utrymmen (trapphus etc.) samt även utvändig putsning av de stora icke öppningsbara fönster som återfinns i ca en tredjedel av lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 146 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 150 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 841 341	7 648 846	6 829 811	6 033 414
Resultat efter fin. poster	-1 490 885	-2 552 648	-1 718 288	-2 552 972
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	2 473 910	2 083 775	1 283 775	-
Taxeringsvärde	320 393 000	310 316 000	310 316 000	310 316 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	875	864	599	521
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	85	76	83
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 685	12 957	13 029	13 102
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 954	12 210	12 279	12 347
Sparande / kvm totalyta, kr	140	109	224	151
Elkostnad / kvm totalyta, kr	140	147	152	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	55	76	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	36	29	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	238	257	246
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,83	4,84	3,34	-
Räntekänslighet (%)	14,5	15,76	22	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 och vatten 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

Årets resultat visar en förlust, men det är viktigt att notera att denna är väsentligt lägre än föregående år. Den positiva trenden och det stärkta resultatet förklaras främst av en framgångsrik momsåtervinning, genomförda höjningar av årsavgifter och hyror samt lägre räntekostnader under perioden.

Den kvarstående bokföringsmässiga förlusten är i huvudsak en effekt av att huset är relativt nybyggt, vilket

innebär höga planenliga avskrivningar. Då avskrivningar är en kostnad som inte påverkar likviditeten, ger resultatet inte hela bilden av föreningens faktiska betalningsförmåga.

Ett mer rättvisande mått på vår ekonomiska styrka är föreningens sparande. Under 2025 har vi lyckats stärka detta sparande markant: från 109 kr/kvm föregående år till 140 kr/kvm i år. Detta visar att föreningen har en sund underliggande ekonomi och att vi nu bygger upp ett gott kapital för framtida underhåll och finansiell stabilitet..

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	97 825 000	-	-	97 825 000
Upplåtelseavgifter	279 209 278	-	-	279 209 278
Fond, yttre underhåll	2 083 775	-9 865	400 000	2 473 910
Balanserat resultat	-11 176 486	-2 542 783	-400 000	-14 119 269
Årets resultat	-2 552 648	2 552 648	-1 490 885	-1 490 885
Eget kapital	365 388 919	0	-1 490 885	363 898 034

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 719 269
Årets resultat	-1 490 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-15 610 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-15 610 154

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	7 800 604	7 648 850
Övriga rörelseintäkter	3	898 192	33
Summa rörelseintäkter		8 698 796	7 648 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 635 731	-3 637 303
Övriga externa kostnader	9	-262 208	-211 794
Personalkostnader	10	-216 552	-202 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 416 580	-3 416 580
Övriga rörelsekostnader		-625	0
Summa rörelsekostnader		-7 531 696	-7 468 520
RÖRELSERESULTAT		1 167 101	180 362
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76 133	102 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 734 119	-2 835 772
Summa finansiella poster		-2 657 986	-2 733 010
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 490 885	-2 552 648
ÅRETS RESULTAT		-1 490 885	-2 552 648

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	456 526 226	459 942 806
Summa materiella anläggningstillgångar		456 526 226	459 942 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		456 526 226	459 942 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		368 019	362 435
Övriga fordringar	13	2 497 953	1 974 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	202 578	152 975
Summa kortfristiga fordringar		3 068 550	2 489 506
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 676 495	2 636 572
Summa kassa och bank		1 676 495	2 636 572
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 745 045	5 126 078
SUMMA TILLGÅNGAR		461 271 271	465 068 884

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		377 034 278	377 034 278
Fond för yttre underhåll		2 473 910	2 083 775
Summa bundet eget kapital		379 508 188	379 118 053
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 119 269	-11 176 486
Årets resultat		-1 490 885	-2 552 648
Summa ansamlad förlust		-15 610 154	-13 729 134
SUMMA EGET KAPITAL		363 898 034	365 388 919
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 702 039	16 982 595
Summa långfristiga skulder		28 702 039	16 982 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	66 752 173	80 517 025
Leverantörsskulder		321 324	524 073
Skatteskulder		157 090	146 320
Övriga kortfristiga skulder		112 036	160 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 328 575	1 349 035
Summa kortfristiga skulder		68 671 198	82 697 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		461 271 271	465 068 884

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 167 101	180 362
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 416 580	3 416 580
	4 583 681	3 596 942
Erhållen ränta	76 133	102 762
Erlagd ränta	-2 728 380	-2 726 416
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 931 434	973 288
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-264 630	426 106
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-267 059	-306 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 399 745	1 093 089
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 045 408	-545 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 045 408	-545 408
ÅRETS KASSAFLÖDE	-645 663	547 681
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 586 523	4 038 841
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 940 860	4 586 523

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindstugan i Rosendal 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.

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:

Stomme och grund	0,55 - 3,33 %
Fönster	1,82 %
Dörrar & portar	1,82 %
Fasader	1,82 - 2,50 %
Balkonger	1,82 %
Yttertak	2,00 %
Hissar	1,82 - 4,00 %
Ventilation	1,82 - 4,00 %
El	2,00 - 6,67 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	3,33 %
Sekundärbyggnader	6,06 %

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	5 050 127	4 871 520
Hysesintäkter lokaler, moms	904 236	890 216
Hysesintäkter förråd	90 506	79 809
Hysesintäkter förråd, moms	7 763	7 488
Deb. fastighetsskatt, moms	83 516	72 788
Intäkter kabel-TV	374 920	354 900
Övriga hyresintäkter ej placerbara	40 741	0
Kallvatten, moms	134 920	135 255
Varmvatten, moms	257 051	275 475
El, moms	571 107	686 735
Uppvärmning, moms	12 000	12 000
Vattenintäkter, fasta	196 014	175 721
Gemensamhetslokal	13 500	0
Påminnelseavgift	3 180	2 520
Dröjsmålsränta	22 969	2 982
Pantsättningsavgift	9 408	6 876
Överlåtelseavgift	17 492	10 031
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	2 205	0
Andrahandsuthyrning	49 490	64 530
Öres- och kronutjämning	4	4
Summa	7 841 345	7 648 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	4
Övriga erhållna bidrag	48 952	0
Övriga intäkter	150 500	33
Återvunnen moms	657 999	0
Summa	857 455	37

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	271 192	287 160
Fastighetsskötsel utöver avtal	841	33 176
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	59 229	2 913
Städning enligt avtal	17 411	148 042
Städning utöver avtal	1 936	557
Besiktningar	9 125	102 435
Hissbesiktning	9 251	74 425
Brandskydd	27 195	0
Gårdkostnader	0	6 443
Gemensamma utrymmen	7 040	1 142
Sophantering	12 751	14 617
Snöröjning/sandning	28 899	15 616
Serviceavtal	214 303	38 957
Mattvätt/Hyrmattor	0	0
Fordon	559	1 461
Förbrukningsmaterial	30 956	378
Summa	690 687	727 320

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 827	132 851
Trapphus/port/entr	4 964	3 494
Dörrar och lås/porttele	15 718	20 140
Bastu/pool	0	1 310
VVS	164 294	0
Värmeanläggning/undercentral	18 712	5 783
Ventilation	0	24 903
Elinstallationer	70 761	10 867
Hissar	33 519	10 013
Fönster	28 127	0
Mark/gård/utemiljö	6 256	0
Vattenskada	7 690	3 722
Temp. rep und eller projekt	0	4 294
Summa	359 867	217 377

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	9 865
Summa	0	9 865

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 121 168	1 177 684
Uppvärmning	501 154	439 723
Vatten	267 435	285 668
Sophämtning/renhållning	202 052	228 245
Summa	2 091 810	2 131 320

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	118 433	112 714
Kabel-TV	75 723	365 546
Bredband	215 281	0
Fastighetsskatt	83 930	73 160
Summa	493 367	551 420

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	5 596	3 312
Tele- och datakommunikation	30 130	11 679
Juridiska åtgärder	11 376	0
Inkassokostnader	1 250	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 939	21 301
Styrelseomkostnader	4 914	0
Fritids och trivselkostnader	5 033	2 847
Föreningskostnader	6 950	0
Förvaltningsarvode enl avtal	61 031	62 368
Överlåtelsekostnad	13 936	14 298
Pantsättningskostnad	9 444	10 873
Korttidsinventarier	12 892	0
Administration	61 404	70 169
Konsultkostnader	17 314	14 945
Summa	262 208	211 794

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 000	162 500
Arbetsgivaravgifter	40 552	40 344
Summa	216 552	202 844

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 726 857	2 833 078
Dröjsmålsränta	4 292	86
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 970	2 608
Summa	2 734 119	2 835 772

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 021 278	477 021 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 021 278	477 021 278
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 078 472	-13 661 892
Årets avskrivning	-3 416 580	-3 416 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 495 052	-17 078 472
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	456 526 226	459 942 806
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>135 474 000</i>	<i>135 474 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	246 400 000	227 200 000
Taxeringsvärde mark	73 993 000	83 116 000
Summa	320 393 000	310 316 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	74 320	46
Momsavräkning	181 168	0
Övriga kortfristiga fordringar	-21 900	24 099
Transaktionskonto	1 212 453	916 783
Borgo räntekonto	1 051 912	1 033 168
Summa	2 497 953	1 974 096

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 079	14 048
Förutbet fast skötsel	71 754	0
Förutbet försäkr premier	49 646	48 929
Förutbet kabel-TV	32 043	10 810
Förutbet bredband	29 056	79 187
Förutbet förvaltning	0	1
Summa	202 578	152 975

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2025-01-22	0,84 %		17 103 850
Nordea	2026-01-22	2,70 %	17 020 450	17 103 850
Nordea	2025-01-27	4,10 %		17 103 850
Nordea	2026-01-27	2,31 %	17 020 450	17 103 850
Nordea	2027-04-21	2,61 %	11 889 817	12 014 645
Stadshypotek	2026-01-30	3,62 %	16 982 595	17 069 575
Nordea Hypotek AB	2026-01-27	2,31 %	15 520 450	
Nordea Hypotek AB	2027-01-20	2,76 %	17 020 450	
Summa			95 454 212	97 499 620
Varav kortfristig del			66 752 173	80 517 025

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 727 172 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 003	8 339
Uppl kostn el	114 478	144 075
Uppl kostn räntor	468 824	463 085
Uppl kostn vatten	538	0
Uppl kostn löner	108 900	108 900
Uppl kostnad Sophämtning	0	10 040
Uppl lagstadgade soc avg	34 000	34 000
Förutbet hyror/avgifter	600 832	580 596
Summa	1 328 575	1 349 035

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	100 087 000	100 087 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	100 087 000	100 087 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

From den 1 februari 2026 höjdes avgiften med 4 %, väsentligen för att möta ökade driftskostnader samt säkerställa en god ekonomi. Under våren 2026 har en omfattande genomgång gjorts av ventilationssystemet för att få en godkänd OVK. Det har inkluderat rensning och intrimning av flöden i samtliga lägenheter och även en del nödvändiga justeringar efter ombyggnationer i ett fåtal lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Uppsala

Lassas Per Eric Gunnarsson
Ordförande

Anders Eriksson
Styrelseledamot

Bengt Olof Wallner
Styrelseledamot

Karin Elisabeth Källman Svärd
Styrelseledamot

Lars Roger Jonneryd
Styrelseledamot

Thibault Brink Elfegoun
Styrelseledamot

Hans Anders Åsell
Suppleant

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 17:22

DOCUMENT ID:

HJ-KsHaxyGI

ENVELOPE ID:

r1tiSagkMg-HJ-KsHaxyGI

DOCUMENT NAME:

Brf Grindstugan i Rosendal, 769632-1244 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

fa62ee78ac9fd13cf405c390805176224fd3094f15fb318
99156b1b2bcd7c52396dd625478e2b05bed1ff3df8838ef
acd73dc72f2237d6ccc126c09bee67e0ef

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. BJÖRN ANDERS ERIKSSON tyrestaanders@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:28 12.05.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 51.20.2.14
2. Lars Roger Jonneryd roger.jonneryd@icloud.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:33 12.05.2026 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.27
3. KARIN KÄLLMAN SVÄRD karin@svard.nu	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:57 12.05.2026 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.197.64
4. Lassas Per Eric Gunnarsson eric.gunnarsson@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:22 12.05.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.185.168
5. THIBAUT BRINK ELFEGO UN thibaulte@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:38 12.05.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.252.171
6. Bengt Olof Wallner bengtwallner@me.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:46 12.05.2026 18:44	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.221.217
7. HANS ANDERS ÅSELL asell.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 22:49 12.05.2026 22:41	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.154.177
8. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:30 13.05.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

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

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 Grindstugan i Rosendal, org.nr 769632-1244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 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, vidtagna 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.05.2026 17:22

DOCUMENT ID:

Sktor6gkfl

ENVELOPE ID:

B1gYiBplkfx-Sktor6gkfl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Grindstugan i Rosendal.pdf

2 pages

SHA-512:

15fad658a77a8fb6739d589d6a9be9850c979c40289055
af7c284a760e3cced66652f7671692d532c221d6a69f5b
8fbb776262ad29ff8c77af895c45394ab8df

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	13.05.2026 09:29	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	13.05.2026 09:26	Low	IP: 94.234.86.249

* 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