



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grimman

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-02-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttaren 18	1997	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 flerbostadshus och 23 småhus.

Värdeåret är 1997.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 450 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 450 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nathalie Salminen Frisendahl	Ordförande
Almir Selimovic	Styrelseledamot
Lisa Backman	Styrelseledamot
Shamiram Oyal	Styrelseledamot
Rasim Erdal	Kassör
Michael Saringe	Styrelsesuppleant

Valberedning

Joacim Andersson
Joakim Nordblad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Toresson Extern revisor
Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2025-2074

Utförda historiska underhåll

2006-2007	●	Ommålning av fasad
2008	●	Förbättringar av golvvärmelingor
2008-2009	●	Energideklaration
2009	●	Filterbyte Kanalrensning Obligatorisk ventilationskontroll
2009-2010	●	Kontroll av fönster, dörrar och balkongdörrar
2010	●	Trädfällning, föryngringsbeskrning Utvändig målning av fönster och balkongdörrar Byte av tätning i fönster och dörrar Stamspolning av lägenheternas avlopp Utfört besiktning av punkthusens lägenhetsdörrar
2010-2012	●	Målning av staket
2013	●	Byte av ventilationsfilter - Under året så byttes samtliga filter ut i lägenheter och radhus
2013-2015	●	Motorvärmare - Under de kommande åren skall trasiga motorvärmare uttag bytas ut
2013-2016	●	Undercentral - Under året har en översyn av undercentralen gjort som har lett till ett antal punkter som skall åtgärdas under 2014-2016
2013-2020	●	Justering/utbyte av dörrar - Justering samt eventuellt utbyte av dörrar till punkthusen (vid behov)
2014	●	Undercentral - Byte av VVC-pump, TA-matic samt diverse rördragning Handdukstorkare - Byte av befintlig handrattsventil Element - Byte av termostater samt kontroll av radiatorventil Målning av tvättstuga - Under året målades tvättstugan om Golvvärmesystemet - Spolning av golvvärmesystem

- 2014-2017** ● Undercentral - Diverse åtgärder såsom byte av VVC-pump, spolning av golvvärme systemet m.m.
- 2015-2016** ● Injustering av undercentral - Genomgång och injustering av tidigare insatser gjorda i undercentralen inklusive VVS-system hos boende
- 2016** ● Fågelnet på radhus - Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Uppfräschning av lekplats - Under 2016 gjordes en renovering (uppfräschning) av lekplatsen
- 2016-2017** ● Översyn av ventilationssystemet - En översyn inklusive OVK har gjorts
- 2017-2018** ● Uppfräschning av punkthuset - En översyn har gjorts och arbeten har påbörjats. Målning av väggar och ytterdörr, byte av innertak, slipning och lagning av trappor
- 2018** ● Kodlås till punkthuset - Vi byter till kodlås i punkthuset
- 2019** ● Översyn av träd och buskar - Kommer genomför årlig översyn av buskar och träd inom området
Kodlås till sophuset - Under 2020 installerades kodlås
Fågelnet på radhus - Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
Byte av dörrar till cykelförråden - Dörrarna till cykelförråden byttes ut
- 2019-2020** ● Målat gavlarna inklusive fönster på radhusen - Under 2019 påbörjades målning av radhusen (gavlar)
- 2020** ● Montage av nya lekgrupper till lekplatsen - Montage av nya lekgrupper
Ny tvättmaskin till tvättstugan - Byte ut en av maskinerna till en ny i tvättstugan
- 2020-2021** ● Påbörjat målning av radhusen (fortsätter enligt plan 2021) - Under 2020 påbörjades målning av radhusen
- 2021** ● Måla P-rutor - Måla om P-rutorna (Klart)
- 2021-2022** ● Påbörjat utbyte av samtliga staket - Under 2021 påbörjades montage av nytt staket
- 2022** ● Nya brevlådor till radhusen - Har satt upp nya brevlådor pga krav från Posten
- 2023** ● Påbörjat arbete med utbyte av tak radhusen
- 2024-2025** ● Utbyte av tak på radhusen

Avtal med leverantörer

Byggtjänster	Relema AB
Byggtjänster	Gärdets Bygg
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elförbrukning	Telge Energi AB
Elnät	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Driftia
Fuktmätning (vattenskada)	Humidus
Fuktmätning (vattenskada)	Ocab
Internetleverantör	Tele2
Konsult (tak)	Roslagens Plåtkonsult AB
Konsult (vattenskadan)	Projektledarna AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning	Undsättning
Sophämtning	SRV
Värme	AB Södertörns Fjärrvärme AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört en större takrenovering på radhuslängorna inom fastigheten. Åtgärden är en del av föreningens långsiktiga underhållsplan och syftar till att säkerställa byggnadernas tekniska skick samt förebygga framtida underhållsbehov.

Styrelsen har även beslutat om justering av årsavgifterna för bostadsrätterna och parkeringsplatserna. Avgiftshöjningen genomfördes för att möta ökade kostnader för drift, underhåll samt räntor, och för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi i föreningen.

Utöver ovanstående har föreningen under året bedrivit löpande förvaltning och underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan. Styrelsen jobbar aktivt för att hitta kostnader som kan minskas framledes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 809 643	3 784 092	3 765 061	3 762 571
Resultat efter fin. poster	-505 679	-1 118 221	338 045	-242 697
Soliditet (%)	38	40	41	40
Yttre fond	2 599 550	2 339 898	2 021 496	2 652 199
Taxeringsvärde	106 534 000	106 134 000	90 448 000	90 448 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	808	809	809	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	95,0	95,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 458	8 752	8 157	8 217
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 458	8 752	8 157	8 217
Sparande / kvm totalyta, kr	181	36	188	199
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	24	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	218	174	156
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	60	48	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	281	301	246	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,31	3,23	1,21	1,17
Räntekänslighet (%)	10,47	10,00	10,08	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Vid uppkommen förlust behöver föreningen stärka sin likviditet. Detta kommer att ske genom att vi tar upp ett mindre lån samt genom en justering (höjning) av årsavgifterna. Åtgärderna syftar till att säkerställa en stabil ekonomi och långsiktig hållbarhet för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 953 000	-	-	20 953 000
Fond, yttre underhåll	2 339 898	-	259 652	2 599 550
Balanserat resultat	2 301 721	-1 118 221	-259 652	923 848
Årets resultat	-1 118 221	1 118 221	-505 679	-505 679
Eget kapital	24 476 398	0	-505 679	23 970 719

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 242 250
Årets resultat	-505 679
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-318 402
Totalt	418 169

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	385 743
Balanseras i ny räkning	803 912

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	3 809 643	3 784 092
Summa rörelseintäkter		3 809 643	3 784 092
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 752 570	-3 103 886
Övriga externa kostnader	8	-447 042	-388 575
Personalkostnader	9	-86 252	-84 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-924 476	-221 736
Summa rörelsekostnader		-4 210 340	-3 798 719
RÖRELSERESULTAT		-400 697	-14 627
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 927	61 782
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-121 909	-1 165 376
Summa finansiella poster		-104 982	-1 103 594
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-505 679	-1 118 221
ÅRETS RESULTAT		-505 679	-1 118 221

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	61 989 417	58 323 257
Markanläggningar	12	0	0
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 989 417	58 323 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 992 917	58 326 757
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 384	23 875
Övriga fordringar	15	300 417	1 958 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	76 608	214 048
Summa kortfristiga fordringar		392 409	2 196 138
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 315	1 286 456
Summa kassa och bank		15 315	1 286 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		407 724	3 482 594
SUMMA TILLGÅNGAR		62 400 641	61 809 351

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 000	20 953 000
Fond för yttre underhåll		2 599 550	2 339 898
Summa bundet eget kapital		23 552 550	23 292 898
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		923 848	2 301 721
Årets resultat		-505 679	-1 118 221
Summa fritt eget kapital		418 169	1 183 500
SUMMA EGET KAPITAL		23 970 719	24 476 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	35 366 318	29 685 952
Summa långfristiga skulder		35 366 318	29 685 952
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 270 599	6 260 635
Leverantörsskulder		175 778	781 460
Skatteskulder		19 736	25 372
Övriga kortfristiga skulder		71 568	71 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	525 923	507 766
Summa kortfristiga skulder		3 063 604	7 647 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 400 641	61 809 351

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-400 697	-14 627
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	924 476	221 736
	523 779	207 109
Erhållen ränta	3 927	64 861
Erlagd ränta	-122 273	-1 165 305
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	405 433	-893 335
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	167 070	-207 299
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-592 998	735 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20 494	-365 230
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 590 636	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 590 636	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-309 670	-270 599
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 690 330	-270 599
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 920 800	-635 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 146 246	3 782 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	225 446	3 146 246

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grimman 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, 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	0,88 %
Yttertak	1,46 - 3,00 %
Fasader	2,31 %
Balkonger	4,39 %
Fönster	5,85 %
Stamledningar VA	3,99 %
Stamledningar Värme	1,69 %
Styr & övervakning	3,51 %
Ventilation	3,25 %
El	3,99 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 593 892	3 593 892
Hysesintäkter garage	136 290	116 687
Hysesintäkter p-plats	66 192	56 736
Pantsättningsavgift	5 880	6 255
Överlåtelseavgift	7 239	10 031
Administrativ avgift	147	490
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	3 809 643	3 784 092

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	12 036	42 961
Fastighetsskötsel utöver avtal	565	2 313
Fastighetsskötsel gård enl avtal	34 046	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	58 753
Städning enligt avtal	34 428	35 514
Besiktningar	21 782	0
Brandskydd	4 375	4 200
Myndighetstillsyn	0	8 355
Gårdkostnader	9 800	3 728
Gemensamma utrymmen	0	6 766
Sophantering	1 473	0
Snöröjning/sandning	49 917	152 141
Serviceavtal	77 771	0
Förbrukningsmaterial	4 744	5 066
Summa	250 937	319 797

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 899	2 658
Tvättstuga	84 149	1 883
Sophantering/återvinning	3 063	0
Dörrar och lås/porttele	15 707	0
VVS	1 950	145 040
Ventilation	4 538	0
Elinstallationer	675	4 103
Mark/gård/utemiljö	5 200	0
Vattenskada	3 863	670 786
Summa	128 044	824 470

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	331 851	0
Fasader	53 892	0
Mark/gård/utemiljö	0	58 750
Summa	385 743	58 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	101 518	102 120
Uppvärmning	847 473	967 059
Vatten	298 533	267 488
Sophämtning/renhållning	116 244	134 543
Grovsopor	18 288	23 166
Summa	1 382 056	1 494 376

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 885	32 050
Skadedjursförsäkring	15 951	23 829
Kabel-TV	28 502	85 899
Bredband	87 478	0
Fastighetsskatt	279 974	264 715
Summa	605 790	406 493

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	5 903
Tele- och datakommunikation	1 675	1 485
Juridiska åtgärder	8 750	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	18 967
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	20 125
Styrelseomkostnader	1 335	12 487
Fritids och trivselkostnader	114	8 320
Föreningskostnader	37 050	2 825
Förvaltningsarvode enl avtal	146 493	140 573
Överlåtelsekostnad	4 116	22 066
Pantsättningskostnad	10 584	8 600
Administration	13 166	3 802
Konsultkostnader	196 158	85 103
Projektering	0	36 719
Bostadsrätterna Sverige	6 000	0
Övriga externa kostnader	0	21 600
Summa	447 042	388 575

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 996	50 995
Övriga arvoden	14 570	0
Löner till kollektivanst	0	14 570
Arbetsgivaravgifter	20 686	18 957
Summa	86 252	84 522

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	115 864	1 164 218
Dröjsmålsränta	6 045	1 158
Summa	121 909	1 165 376

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 402 484	65 402 484
Årets inköp	4 590 636	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 993 120	65 402 484
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 079 227	-6 857 491
Årets avskrivning	-924 476	-221 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 003 703	-7 079 227
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 989 417	58 323 257
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 650 000</i>	<i>7 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	69 134 000	66 134 000
Taxeringsvärde mark	37 400 000	40 000 000
Summa	106 534 000	106 134 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 065	123 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 065	123 065
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-123 065	-123 065
Utgående ackumulerad avskrivning	-123 065	-123 065
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 196	21 196
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 196	21 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 196	-21 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 196	-21 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 286	98 425
Transaktionskonto	207 079	945 559
Borgo räntekonto	3 052	914 231
Summa	300 417	1 958 215

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	7 785
Förutbet fast skötsel	17 394	17 023
Förutbet försäkr premier	16 821	160 245
Förutbet kabel-TV	7 254	7 103
Förutbet bredband	22 139	21 892
Upplupna ränteintäkter	13 000	0
Summa	76 608	214 048

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	1,17 %	7 236 354	7 273 370
SBAB	2029-05-11	3,12 %	7 517 955	7 553 184
SBAB	2029-02-12	2,15 %	7 819 737	7 870 094
SBAB	2027-05-11	2,82 %	5 843 585	5 993 585
Handelsbanken	2028-09-30	0,79 %	7 219 286	7 256 354
SBAB	2026-03-03	2,78 %	2 000 000	
Summa			37 636 917	35 946 587
Varav kortfristig del			2 270 599	6 260 635

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 36 283 922 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	927	316
Uppl kostnad Städning entrepr	3 413	3 413
Uppl kostn el	10 367	10 558
Uppl kostnad Värme	97 001	98 702
Uppl kostn räntor	6 728	7 092
Uppl kostn vatten	49 873	44 623
Uppl kostnad arvoden	22 217	22 217
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 980	6 891
Förutbet hyror/avgifter	328 417	313 954
Summa	525 923	507 766

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 817 000	42 817 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Huddinge

Almir Selimovic
Styrelseledamot

Lisa Backman
Styrelseledamot

Nathalie Salminen Frisendahl
Ordförande

Rasim Erdal
Kassör

Shamiram Oyal
Styrelseledamot

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

Peter Toresson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 01:04

DOCUMENT ID:

BJzowx00-x

ENVELOPE ID:

B1-iDxdCbx-BJzowx00-x

DOCUMENT NAME:

Brf Grimman, 769601-1563 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

21 pages

SHA-512:

c61aa466ea6dbc3c5058b3742838ed6bcb5b7950a8db1
943cfe16444cc093b6ab0c24be5af5d1dfe30b8974ecca4
14738fedc97765f0a50242cbe4f08a0145ec

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. Shamiram Oyal shami.o@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 06:52 06.05.2026 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.21
2. C Nathalie A H Salminen Frisendahl nathalie.frisendahl@ki.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 07:00 06.05.2026 06:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.60.124
3. Lisa Vilhelmina Backman lisabackman@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:15 06.05.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.151
4. ALMIR SELIMOVIC almirselimovic7@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:46 06.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.49.70
5. RASIM ERDAL erdal.rasim@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 14:31 06.05.2026 14:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.48.7
6. Peter Ralf Mikael Toresson peter@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:32 06.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.53.52

* 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 Grimman, org.nr 769601-1563.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Grimman för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 BRF Grimman för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Peter Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.05.2026 01:04

DOCUMENT ID:

r1Mivlu0bg

ENVELOPE ID:

Bk-swxd0-l-r1Mivlu0bg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Grimman 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

d874ca038ac77b8dcc0b55b0b3eaf30f52b185b6370c90
c492bde19d25feca6271f41e56efd9e3faaffae22f95fdffaf6
1415d35fe612961fd405c3bdf69b6fab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Peter Ralf Mikael Toresson	Signed	06.05.2026 15:31	eID	Swedish BankID
n peter@toressonrevision.se	Authenticated	06.05.2026 15:31	Low	IP: 158.174.53.52

* 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