Årsredovisning 2025

Brf Grindstugeparken

769629-8574



HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstugeparken

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

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.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

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 Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-05 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
Tollare 1:426	2016	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 80 bostadsrätter om totalt 5 559 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 893 kvm.

Styrelsens sammansättning

Monica Maria Torgrip	Ordförande
Fredrik Emsjö	Suppleant
Sara Jonsson Staxäng	Suppleant
Emilia Lindqvist	Sekreterare
Jonas Wannelöf	Ledamot
Kawe Tajmir Riahi	Ledamot
Evert Berglund	Kassör

Valberedning

Nathalie Särnquist

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Planerade underhåll

2026 Inget planerat större underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elavtal	Fortum
Hissar	Kone AB
Revisor	Kungsbron Borevison AB
Teknisk förvaltare	Alova Fastighetsteknik AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Tollare Fiber, med en andel på 7.66%.

Samfälligheten förvaltar fibernätet i Tollare Föreningen är även medlem i Gemensamhetsanläggningen Tollare GA:16 med andelstal 50%. Denna förvaltar gemensamt garage med grannföreningen. Där vi har 71 garageplatser, varav 23 laddplatser och 7 MC platser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Övriga uppgifter

Fastigheten är certifierad enligt miljöbyggnad silver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 122 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 124 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 878 647	5 659 310	4 817 230	4 431 000
Resultat efter fin. poster	-2 905 001	-2 100 926	-1 984 996	-1 278 461
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	728 160	630 240	864 047	697 277
Taxeringsvärde	198 400 000	214 800 000	214 800 000	214 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	881	848	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,3	83,2	81,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 163	12 336	12 484	12 628
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 566	8 688	8 793	12 628
Sparande / kvm totalyta, kr	75	47	103	207
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	85	71	106
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	66	60	77
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	66	57	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	217	187	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	2,61	1,61	-
Räntekänslighet (%)	13,81	14,55	16,84	-

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 482 798 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 en förlust på 2 905 001 kr i resultaträkningen för 2025. Förlusten beror på avskrivningar som överstiger det negativa resultatet.

Som framgår av kassaflödesanalysen så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 718 025 kr. Nyckeltalet "sparande per kvadratmeter" uppgår till 75kr/kvm.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 5% för att bättra på intäkterna.

Styrelsen anser att nuvarande ekonomiska situation är tillräcklig för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Med ekonomiska åtaganden avses t ex räntekostnader, amorteringar och underhåll av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	190 052 249	-	-	190 052 249
Upplåtelseavgifter	81 457 751	-	-	81 457 751
Fond, yttre underhåll	630 240	-	97 920	728 160
Balanserat resultat	-8 429 371	-2 100 926	-97 920	-10 628 217
Årets resultat	-2 100 926	2 100 926	-2 905 001	-2 905 001
Eget kapital	**261 609 943**	**0**	**-2 905 001**	**258 704 942**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 628 217
Årets resultat	-2 905 001
Totalt	**-13 533 218**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	166 770
Att från yttre fond i anspråk ta	-90 973
Balanseras i ny räkning	-13 609 015
	-13 533 218

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 878 648	5 659 310
Övriga rörelseintäkter	3	1 499	7 173
Summa rörelseintäkter		**5 880 147**	**5 666 483**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 097 118	-3 137 107
Övriga externa kostnader	9	-261 899	-248 506
Personalkostnader	10	-195 644	-194 582
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 407 556	-2 400 600
Summa rörelsekostnader		**-6 962 218**	**-5 980 795**
RÖRELSERESULTAT		**-1 082 071**	**-314 312**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 865	15 506
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 825 795	-1 802 120
Summa finansiella poster		**-1 822 930**	**-1 786 614**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 905 001**	**-2 100 926**
ÅRETS RESULTAT		**-2 905 001**	**-2 100 926**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	326 248 244	329 655 800
Summa materiella anläggningstillgångar		**326 248 244**	**329 655 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**326 248 244**	**329 655 800**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 237	76 232
Övriga fordringar	13	1 093 389	1 336 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 289	95 177
Summa kortfristiga fordringar		**1 288 914**	**1 507 866**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 288 914**	**1 507 866**
SUMMA TILLGÅNGAR		**327 537 158**	**331 163 666**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		271 510 000	271 510 000
Fond för yttre underhåll		728 160	630 240
Summa bundet eget kapital		**272 238 160**	**272 140 240**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 628 217	-8 429 371
Årets resultat		-2 905 001	-2 100 926
Summa ansamlad förlust		**-13 533 218**	**-10 530 297**
SUMMA EGET KAPITAL		**258 704 942**	**261 609 943**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	31 300 000	26 750 000
Summa långfristiga skulder		**31 300 000**	**26 750 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	36 312 500	41 825 000
Leverantörsskulder		119 216	101 268
Skatteskulder		112 000	116 000
Övriga kortfristiga skulder		-7 810	6 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	996 311	755 283
Summa kortfristiga skulder		**37 532 217**	**42 803 723**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**327 537 158**	**331 163 666**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-1 082 071**	**-314 312**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 407 556	2 400 600
	2 325 485	**2 086 288**
Erhållen ränta	2 865	15 506
Erlagd ränta	-1 669 379	-1 808 463
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**658 971**	**293 331**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 524	-62 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	84 578	-85 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**718 024**	**145 368**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-962 500	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-962 500**	**-825 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-244 476**	**-679 632**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 270 539**	**1 950 171**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 026 064**	**1 270 539**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindstugeparken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning 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

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	0,84 %
Yttertak	2,33 %
Fasader	2,33 %
Balkonger	1,82 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,27 %
Stamledningar Värme	1,31 %
Styr & övervakning	5,81 %
Ventilation	4,43 %
El	1,86 %
Hissar	3,72 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 259 720	4 089 180
Hyresintäkter, p-platser	811 444	812 478
Hyresintäkter, lokaler	18 808	18 000
Kabel-TV/Bredband	153 600	153 600
Vatten	183 980	155 719
El	298 818	315 201
Övriga intäkter	152 278	115 132
Summa	**5 878 648**	**5 659 310**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga intäkter	0	436
Övriga rörelseintäkter	1 500	6 738
Summa	**1 499**	**7 173**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	135 312	128 700
Besiktning och service	157 678	203 227
Städning	118 106	138 182
Trädgårdsarbete	8 098	8 332
Övrigt	113 297	87 402
Snöskottning	22 882	65 055
Summa	**555 373**	**630 899**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 209	215
Bostäder	0	8 063
Bostäder VVS	29 869	2 627
Trapphus/port/entr	30 750	0
Dörrar och lås/porttele	7 634	21 506
VA	0	9 933
Ventilation	2 040	19 795
El	17 354	30 954
Hissar	36 430	94 053
Gård/markytor	0	23 178
Försäkringsärende/vattenskada	0	86 704
Summa	**144 286**	**297 028**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	68 850
Garage och p-platser	90 973	0
Summa	**90 973**	**68 850**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	142 339	121 813
Fastighetsel	445 739	549 384
Uppvärmning	536 820	520 175
Vatten	547 719	519 002
Sophämtning	334 306	164 988
Summa	**2 006 923**	**1 875 362**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 101	72 594
Bredband	1 800	2 561
Bredband/Kabeltv	81 600	55 250
Arvode teknisk förvaltning	3 063	3 063
Samfällighet	72 000	73 500
Fastighetsskatt	54 000	58 000
Summa	**299 564**	**264 968**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	17 457	17 903
Övriga förvaltningskostnader	119 596	125 851
Juridiska kostnader	10 220	0
Revisionsarvoden	23 875	22 500
Ekonomisk förvaltning	90 752	82 252
Summa	**261 899**	**248 506**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala avgifter	45 644	44 582
Summa	**195 644**	**194 582**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 825 365	1 801 589
Övriga räntekostnader	430	531
Summa	**1 825 795**	**1 802 120**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	346 460 000	346 460 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**346 460 000**	**346 460 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 804 200	-14 403 600
Årets avskrivning	-3 407 556	-2 400 600
Utgående ackumulerad avskrivning	**-20 211 756**	**-16 804 200**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**326 248 244**	**329 655 800**
I utgående restvärde ingår mark med	*106 400 000*	*106 400 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	154 400 000	159 800 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	55 000 000
Summa	**198 400 000**	**214 800 000**

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	67 325	65 918
Nabo Klientmedelskonto	1 023 036	970 766
Borgo	3 028	299 773
Summa	**1 093 389**	**1 336 457**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 745	46 718
Försäkringspremier	30 741	25 621
Bredband	150	150
Förvaltning	26 653	22 688
Summa	**149 289**	**95 177**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,60 %	17 650 000	17 900 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,02 %	8 750 000	8 850 000
Stadshypotek	2028-12-30	2,81 %	14 000 000	14 325 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,20 %	9 150 000	9 250 000
Stadshypotek	2026-12-30	3,02 %	18 062 500	18 250 000
Summa			**67 612 500**	**68 575 000**
Varav kortfristig del			36 312 500	41 825 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 612 500 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.

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 357	0
Städning	10 250	10 250
El	48 246	54 276
Uppvärmning	72 120	68 130
Utgiftsräntor	195 019	38 603
Vatten	55 857	0
Löner	107 360	107 360
Sociala avgifter	33 743	33 743
Förutbetalda avgifter/hyror	442 359	422 921
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	**996 311**	**755 283**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 5% från 2026-02-01

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Nacka

Emilia Lindqvist
Sekreterare

Evert Berglund
Kassör

Jonas Wannelöf
Ledamot

Kawe Tajmir Riahi
Ledamot

Monica Maria Torgrip
Ordförande

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

Kungsbron Borevison AB
Andreas Holman
Revisor

HkekUORfjWx-Hk78uRziZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 12:09

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 26.03.2026 17:01

DOCUMENT ID:
Hk78uRziZl

ENVELOPE ID:
HkekUORfjWx-Hk78uRziZl

DOCUMENT NAME:
Brf Grindstugeparken, 769629-8574 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
6771faf562a66d40cb00565d9ceb17eb8e8faf23b0b99595593781181f6cf53eafb34eb20d3e8d3189f173a5bcd39b0a01053ac43bf91710fb4b95c88e477071

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. **Monica Maria Torgrip**	**Signed**	**26.03.2026 17:24**	**eID**	**Swedish BankID**
monxtorgrip@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 17:15	Low	IP: 188.149.177.44
2. **EVERT BERGLUND**	**Signed**	**26.03.2026 19:00**	**eID**	**Swedish BankID**
evert.berglund@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 18:55	Low	IP: 83.227.134.207
3. **Kawe Tajmir Riahi**	**Signed**	**16.04.2026 19:26**	**eID**	**Swedish BankID**
801012@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 19:24	Low	IP: 188.149.189.187
4. **Jonas Wannelöf**	**Signed**	**16.04.2026 21:45**	**eID**	**Swedish BankID**
wannelof@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 21:45	Low	IP: 188.148.241.210
5. **Emilia Alexandra Lindqvist**	**Signed**	**16.04.2026 22:27**	**eID**	**Swedish BankID**
emilia.lindqvist@nabo.se	Authenticated	27.03.2026 07:02	Low	IP: 188.149.157.233
6. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**17.04.2026 12:09**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2026 12:08	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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 Grindstugeparken

Org.nr 769629-8574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

SkABuRfsWe-BkMUORGs-x

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

SkABuRfsWe-BkMUORGs-x

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 12:08

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 26.03.2026 17:01

DOCUMENT ID:
BkMUORGs-x

ENVELOPE ID:
SkABuRfsWe-BkMUORGs-x

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Grindstugeparken 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
6abb4b718c6da57a3faa5ab5f39ed3fa28ed16019e24b84de21dc58159bc0d2ef0069174383d0673f91406e6c659a3dffe6a549596558f8e024a05bffe028830

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**17.04.2026 12:08**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	17.04.2026 12:08	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed