Årsredovisning 2025

Brf Grilla

769637-8590



nabo

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grilla

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**

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-09-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 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
Kryssmasten 8	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Willis Towers Watson

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 084 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 934 kvm.

Styrelsens sammansättning

Amanda Citré	Styrelseledamot
Simon Bigdeli	Styrelseledamot
Thomas Lindemann	Styrelseledamot
Natasha Wrang	Ordförande

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Clas Niklasson	Revisor	Grant Thornton

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband/TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Hagtorn
Hissar	Hiss i Skåne

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En av föreningens räntor som löpte ut har bundits på tre år till 2,79%, medan den andra behållits rörlig. Beslutet togs för att balansera risk och kostnad i en osäker räntemarknad.

För perioden 2025–2027 förhandlade styrelsen med banken om lägre amortering. För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi beslutades en avgiftshöjning på 2% från och med 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Tekniken för att öppna med porttelefon har ändrats, och tidigare problem med öppning av porttelefon har därmed åtgärdats.

För att öka säkerheten i garage, cykelutrymme och förråd har vi tillsammans med grannföreningen Brf Sola installerat brytskydd på ytterdörrarna.

Ventilationssystemet har vid upprepade tillfällen hamnat i det s.k. brandläget vilket måste manuellt återställas i ventilationsrummet. Orsaken har ännu inte kunnat fastställas.

Cykelrensning har genomförts i det gemensamma garaget med brf Sola, för att göra sig av med gamla cyklar som samlats i garaget, samt planera för parkeringsplatser för lådcyklar.

Bilpoolstjänsten Volvo on Demand lades ner, men Brf Grilla blev erbjudna avtal med Our Green Car istället som gäller fram till 2031-08-01.

Brf Grilla lade till en tredje gästparkeringsplats för medlemmarnas gäster med giltiga tillstånd.

Nabo har tagit över hanteringen av föreningens parkeringsuthyrning och köer.

Brf Grilla och Sola har bytt till en gemensam leverantör av trädgårdsskötsel till SBC, för skötsel av våra utemiljöer.

Obligatorisk ventilationskontroll visade att justeringar behöver göras gällande ventilationen i en del lägenheter, som kommer att justeras.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 120 718	4 035 007	3 570 768	3 381 506
Resultat efter fin. poster	-1 145 463	-529 323	-566 562	-213 091
Soliditet (%)	74	74	74	73
Yttre fond	1 079 245	730 239	426 757	140 646
Taxeringsvärde	146 787 000	131 166 000	131 166 000	131 166 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	889	777	735
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,5	88,6	87,2	88,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 360	14 446	14 618	14 792
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 887	11 957	12 099	14 792
Sparande / kvm totalyta, kr	221	159	151	265
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	35	36	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	78	82	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	52	48	47	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	162	165	187
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	2,68	1,88	1,11
Räntekänslighet (%)	15,86	16,26	18,81	20,13

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

Det negativa resultatet beror främst på ökade räntekostnader samt avskrivningar som har ökat markant på grund av förändringen av övergång till redovisning enligt K3-regelverket. Med anledning av att de ökade avskrivningar inte är kassaflödespåverkande har föreningen fortsatt stark likviditet och ett positivt kassaflöde för året. Betalningsförmågan är god vilket framgår av nyckeltalet sparande/kvm som har ökat mot de två tidigare åren. Föreningen arbetar långsiktigt för att upprätthålla en god ekonomisk balans.

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	167 700 000	-	-	167 700 000
Fond, yttre underhåll	730 239	-	349 006	1 079 245
Balanserat resultat	-1 457 641	-529 323	-349 006	-2 335 971
Årets resultat	-529 323	529 323	-1 145 463	-1 145 463
Eget kapital	**166 443 274**	**0**	**-1 145 463**	**165 297 811**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 335 971
Årets resultat	-1 145 463
Totalt	**-3 481 434**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	355 972
Balanseras i ny räkning	-3 837 406
	-3 481 434

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

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 120 718	4 035 007
Övriga rörelseintäkter	3	9 996	59 732
Summa rörelseintäkter		**4 130 714**	**4 094 739**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 609 231	-1 436 073
Övriga externa kostnader	8	-152 847	-141 348
Personalkostnader	9	-150 534	-150 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 217 768	-1 312 080
Summa rörelsekostnader		**-4 130 380**	**-3 040 089**
RÖRELSERESULTAT		**334**	**1 054 649**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 931	7 479
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 150 728	-1 591 452
Summa finansiella poster		**-1 145 797**	**-1 583 973**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 145 463**	**-529 323**
ÅRETS RESULTAT		**-1 145 463**	**-529 323**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	222 728 188	224 925 988
Maskiner och inventarier	12	36 613	56 581
Summa materiella anläggningstillgångar		**222 764 801**	**224 982 569**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**222 764 801**	**224 982 569**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 886	8 863
Övriga fordringar	13	15 553	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	181 925	167 875
Summa kortfristiga fordringar		**227 364**	**176 915**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 735 634	970 497
Summa kassa och bank		**1 735 634**	**970 497**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 962 998**	**1 147 412**
SUMMA TILLGÅNGAR		**224 727 799**	**226 129 981**

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 700 000	167 700 000
Fond för yttre underhåll		1 079 245	730 239
Summa bundet eget kapital		**168 779 245**	**168 430 239**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 335 971	-1 457 641
Årets resultat		-1 145 463	-529 323
Summa ansamlad förlust		**-3 481 434**	**-1 986 965**
SUMMA EGET KAPITAL		**165 297 811**	**166 443 274**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 025 125	30 273 000
Summa långfristiga skulder		**28 025 125**	**30 273 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 623 000	28 725 125
Leverantörsskulder		131 771	84 392
Skatteskulder		5 948	1 194
Övriga kortfristiga skulder		0	1 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	644 144	601 167
Summa kortfristiga skulder		**31 404 863**	**29 413 707**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**224 727 799**	**226 129 981**

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**334**	**1 054 649**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 217 768	1 312 080
	2 218 102	**2 366 729**
Erhållen ränta	4 931	7 479
Erlagd ränta	-1 143 614	-1 605 557
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 079 419**	**768 652**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 449	115 237
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 167	-95 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 115 137**	**788 748**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-350 000**	**-700 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**765 137**	**88 748**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**970 497**	**881 750**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 735 634**	**970 497**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grilla 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.

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	0,84 %
Yttertak	2,71 %
Fasader	2,71 %
Balkonger	1,74 %
Fönster	1,74 %
Stamledningar VA	2,12 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	4,64 %
Ventilation	3,75 %
El	2,12 %
Hissar	3,14 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 559 716	3 490 056
Hyresintäkter, p-platser	405 921	405 617
Kabel-TV/Bredband	138 840	138 840
Övriga intäkter	16 241	494
Summa	**4 120 718**	**4 035 007**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-5	-4
Övriga intäkter	0	7 138
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	52 597
Övriga rörelseintäkter	10 000	0
Summa	**9 996**	**59 732**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	133 424	126 733
Besiktning och service	91 303	36 302
Trädgårdsarbete	34 169	28 385
Snöskottning	26 567	23 606
Summa	**285 463**	**215 026**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 514	4 632
Källarutrymmen	2 700	13 653
Soprum/miljöanläggning	5 444	6 136
Dörrar och lås/porttele	51 429	18 266
Övriga gemensamma utrymmen	5 250	0
VA	10 325	1 641
Ventilation	1 625	0
El	0	1 270
Hissar	45 094	23 840
Fönster	0	17 522
Gård/markytor	7 140	3 543
Garage och p-platser	3 591	12 372
Summa	**141 112**	**102 875**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	187 934	174 490
Uppvärmning	406 030	385 435
Vatten	255 174	237 542
Sophämtning	60 398	55 789
Summa	**909 536**	**853 256**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 470	80 459
Bredband/Kabeltv	138 119	151 828
Samfällighet	661	969
Fastighetsskatt	37 870	31 660
Summa	**273 120**	**264 916**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	420	8 420
Övriga förvaltningskostnader	47 975	34 865
Revisionsarvoden	20 000	17 500
Ekonomisk förvaltning	84 452	80 564
Summa	**152 847**	**141 348**

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	117 465
Sociala avgifter	32 934	33 123
Summa	**150 534**	**150 588**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 150 728	1 590 821
Övriga räntekostnader	0	631
Summa	**1 150 728**	**1 591 452**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	228 910 000	228 910 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**228 910 000**	**228 910 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 984 012	-2 691 900
Årets avskrivning	-2 197 800	-1 292 112
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 181 812**	**-3 984 012**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**222 728 188**	**224 925 988**
I utgående restvärde ingår mark med	*73 794 326*	*73 794 326*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 787 000	97 166 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	34 000 000
Summa	**146 787 000**	**131 166 000**

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 845	99 845
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**99 845**	**99 845**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 264	-23 296
Årets avskrivning	-19 968	-19 968
Utgående ackumulerad avskrivning	**-63 232**	**-43 264**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**36 613**	**56 581**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	190	177
Övriga kortfristiga fordringar	6 043	0
Vidarefakturering	9 320	0
Summa	**15 553**	**177**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 157	46 353
Försäkringspremier	99 364	96 470
Förvaltning	27 404	25 052
Summa	**181 925**	**167 875**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	1,28 %	15 136 500	15 136 500
SEB	2026-11-28	2,31 %	15 136 500	15 136 500
SEB	2027-11-28	2,58 %	15 136 500	15 136 500
SEB	2028-11-28	2,79 %	13 238 625	13 588 625
Summa			**58 648 125**	**58 998 125**
Varav kortfristig del			30 623 000	28 725 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 898 125 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.

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 047	2 049
El	15 795	16 222
Uppvärmning	52 408	51 009
Utgiftsräntor	21 605	14 491
Vatten	22 368	20 052
Löner	107 000	107 000
Sociala avgifter	33 619	33 619
Beräknade uppl. sociala avifter	4 232	0
Förutbetalda avgifter/hyror	348 602	340 725
Beräkn arvode bokslut	13 468	0
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
Summa	**644 144**	**601 167**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 260 000	61 260 000

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Malmö

Amanda Citré
Styrelseledamot

Simon Bigdeli
Styrelseledamot

Thomas Lindemann
Styrelseledamot

Natasha Wrang
Ordförande

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

Grant Thornton
Clas Niklasson
Revisor

HJQeinV6Wx-SJMmlj246We



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 08:32

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:52

DOCUMENT ID:
SJMmlj246We

ENVELOPE ID:
HJQeinV6Wx-SJMmlj246We

DOCUMENT NAME:
Brf Grilla, 769637-8590 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
6bddc147901d1c497d7481d8d24a3300dd80063b90cfb
abc74a8718d52d031207b5359006c7b637981d29dbba5
7adb9e7397a58701d7036ab70953509e3b1b20

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. **Amanda Anne Asta Citré**	**Signed**	**23.04.2026 19:59**	**eID**	**Swedish BankID**
amandacitre1@gmail.com	Authenticated	22.04.2026 18:53	Low	IP: 90.233.204.128
2. **SIMON BIGDELI**	**Signed**	**23.04.2026 20:03**	**eID**	**Swedish BankID**
simonbigdeli13@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 19:59	Low	IP: 90.129.124.24
3. **NATASHA WRANG**	**Signed**	**23.04.2026 20:03**	**eID**	**Swedish BankID**
natasha.wrang@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 19:58	Low	IP: 94.191.153.33
4. **THOMAS LINDEMANN**	**Signed**	**23.04.2026 20:53**	**eID**	**Swedish BankID**
thomas.lindemann@live.se	Authenticated	23.04.2026 20:49	Low	IP: 90.142.43.151
5. **CLAS HÅKAN BERTH NIK LASSON**	**Signed**	**24.04.2026 08:32**	**eID**	**Swedish BankID**
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	24.04.2026 08:31	Low	IP: 194.14.78.10

* 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 Grilla

Org.nr. 769637 - 8590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grilla för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Grillas 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

B1Xxo2Ep-I-B1xQlj3EaZI

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Grilla enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

B1Xxo2Ep-I-B1xQlj3EaZI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
24.04.2026 08:31

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 21.04.2026 10:52

DOCUMENT ID:
B1xQlj3EaZl

ENVELOPE ID:
B1Xxo2Ep-l-B1xQlj3EaZl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Grilla 2025-01-01--2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
0679c6f4242f4da64cd7e4817b23f2837bfed15b9f3457f0851d491ad8f483789bc9127199f83d5085e60d6301d3308f22d48c00c5df7bcdd04b787589459397

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAS HÅKAN BERTH NIK LASSON	Signed	24.04.2026 08:31	eID	Swedish BankID
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	24.04.2026 08:27	Low	IP: 194.14.78.10

* 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