

Årsredovisning 2024

Brf Grinden 15

769601-7560



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grinden 15

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-10-15.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grinden 15	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 45 bostadsrätter om totalt 3 155 kvm och 2 lokaler om 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 3517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Brismark	Ordförande
Simon Eriksson	Styrelseledamot
Birgitta Forssblad	Styrelseledamot
Helena Hallgren	Styrelseledamot
Duygu Keskin	Styrelseledamot
Per Anders Lindgren	Styrelseledamot
Daniel Queiroz	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Serrander

Cecilia Sternius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Målning av yttertak
Installation av nytt fläktsystem i lokalen St Göransgatan, enligt krav från OVK kontroll 2023.
Partiellt stambyte i samband med renovering kök för en lgh i BRF.
Byte till större radiatorer för lägenheter i gårdshuset där låga temperaturer uppmätts.
- 2023** ● Gaveln mot vår grannförening Kronobergsgården fick ny puts. I och med detta har alla fastighetens fasader renoverats.
Byte av alla rörsystem för tappvatten samt radiatorsystem i fastighetens källarplan, inklusive asbestsanering. I och med detta är all VVS renoverat eller bytt i källarplanet.
Partiellt stambyte i samband med renovering badrum för en lgh i BRF.
- 2022** ● Relining av alla avloppsstammar i fastighetens bottenplatta, inklusive anslutningen i gatan. Ny kallvattenservis och tryckstegringspump.
Genomgripande renovering av lokalen St Göransgatan 62 inför ny lokalhyresgäst. Ventilation i lokalen Flippergubben har installerats.
- 2021** ● Totalgenomgång av fastighetens elsystem med byte av servis, central, eldragningar i källare och elstigare till samtliga lägenheter samt renovering av belysning i alla gemensamma utrymmen.
Takarbeten för att åtgärda läckage i yttertak.
Garantibesiktning av sju återestående balkonger samt en fransk balkong; från tidigare besiktning.
- 2020** ● Avslutande arbete gården med stenläggning, anläggning av plantering, ljussättning etc.
Totalgenomgång av en vatten- respektive avloppsstam med byte av de delar av stammen som inte hade bytts tidigare.
Förnyad OVK har genomförts och godkänts.
- 2019** ● Ett tidigare garage byggdes om till miljörum och fungerar dessutom som genomgång mot gården för cyklar etc.
Renovering av gården: Innergården har grävts upp och uttjänta balkar har bytts ut; Nytt tätskikt på hela gården med bättre isolering av tak i källarlokalen; Halva källarlokalen under gården har renoverats.
Renovering av fönster mot gatan.
Garantibesiktning balkonger.
Kompletterande plåtarbeten taket samt en balkong.
Underhåll delar av fasaden mot gården.

Planerade underhåll

- 2025** ● Förstudie för renovering av trappuppgångar pågår. Arbetet förväntas starta under hösten och kan fortsätta in i 2026
- 2025-2030** ● Analys och dokumentation av vertikala avlopps- och tappvattenstammar för att få en fullständig dokumentation.
Parallellt görs fortsatta partiella stambyten, i samband med renovering av lägenheters kök/bad där stammen ej har bytts.

2026 ● Målning av fönster mot gården är planerat för 2026, eller något senare utifrån behov.

2027-2035 ● Enligt gällande underhållsplan innehåller perioden renovering av vår fasad, byte av viss maskinell utrustning som tvättmaskiner, tumlare och värmeundercentral. Detta kan komma att revideras.

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Fortum AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Brandkontoret
Återvinning	Remondis Sweden AB
Hiss drift och skötsel	Stockholm Hiss Service AB
Kabel-TV	Telenor AB
Projektleddning elöversyn	Projektledarhuset AB
Rondering och snöröjning tak	J W Plåtslageri AB
Sophämtning	Stockholm Vatten AB
Teknisk förvaltning	Jakobsen Properties AB
Teknisk rondering och jour	Nabo Group AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Städning	Optimal Trappstädning AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningsstämma hölls den 21 maj 2024 på föreningens innergård.

En höjning av våra månadsavgifter med nio procent trädde i kraft i januari, 2024. Det var den andra höjningen inom ett år. Det var det fortsatt rådande ekonomiska läget med inflation, höjda räntenivåer på föreningens lån samt höjda avgifter på ett flertal av de driftkostnader vi har som låg till grund för beslutet om ny höjning. De två höjningarna gjorde tillsammans att föreningens intäkter från avgifter för helåret uppgick till totalt cirka 2 miljoner kronor för 2024.

Vi har haft ett större renoveringsprojekt under året. Under hösten genomfördes målning av fastighetens yttertak. Vi har under flera år haft problem med att färgflagor släppt från vårt tak och lämnat stora ytor av ren plåt. Under arbetet ökade detta kraftigt, vilket medförde en del oro och synpunkter från våra medlemmar. Det kom dock lyckligtvis inga klagomål från grannföreningar. Nu när arbetet är klart ser vi fram emot många år utan detta bekymmer.

Utöver målningsprojektet, utfördes några mindre underhållsarbeten. Vi har installerat ett nytt fläktsystem hos vår hyresgäst på Sankt Göransgatan 62. Detta var nödvändigt, då vi hade en utestående anmärkning kvar från den OVK-kontroll som senast gjordes i fastigheten. Garagedörren till vår hyresgäst, Flippergubben, på Kronobergsgatan målades och dessutom utfördes ett partiellt stambyte under året, i samband med renovering av kök för en lägenhet i uppgången Kronobergsgatan 19.

Styrelsen jobbar fortgående med att få en förbättrad dokumentation av statusen för våra vatten och avloppsstammar i huset (ovan källarplan, där allt är klart). Vår bild är att merparten är bytt genom löpande partiella stambyten, men vi saknar tyvärr en fullständig dokumentation.

Under våren byttes element i utvalda lägenheter i gårdshuset, där låga temperaturer uppmäts. Som ett nästa steg infördes på prov vid årsskiftet ett nytt system för reglering av värmen baserat på uppmätt innertemperatur. Det innebar inledningsvis bekymmer för vissa medlemmar med låg temperatur, men nu har alla inkomna frågor och kommentarer hanterats och vi har en mer stabil situation. Förändringen kommer enligt leverantörens uppskattning att innebära fem till tio procents besparing av föreningens uppvärmningskostnad.

Föreningen hade gemensam städdag måndagen den 13 maj. Tretton medlemmar deltog och bidrog till att göra vår fint på vår innergård. Våra trädgårdsmöbler bars upp och skruvades ihop och gasolgrillen ställdes i ordning. Sen kunde vi alla njuta av vår trevliga innergård fram till hösten. Den 13 oktober hade vi höstens städdag då vi jagade färgflagor från takmålningen efter bästa förmåga samt att gården iordningsställdes inför vintern. Det hela avslutades med gemensam korvgrillning. I början av december ställdes traditionsenligt årets julgran ut på gården och i samband med det inbjöds alla boende på glögg och pepparkakor.

Vi hade ett inbrott i vårt barnvagnsförråd i augusti, då dörren till detta blev uppbruten. Inga andra skador eller försvunna föremål upptäcktes i samband med det. Barnvagnsförrådet är nu återställt i ursprungligt skick.

Under det gångna året har vi också drabbats av två vattenläckage i fastigheten. Båda är nu åtgärdade. Den första incidenten gällde ett duschutrymme med ofullständigt tätskikt vid tröskeln och vid den andra gällde det en relativt ny radiator där godset sprack och började läcka. Vi hoppas på bättre lycka under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har i flera år investerat i planerat underhåll och gör därför ett negativt resultat. Så även för 2024. De största posterna för året härrör sig under 2024 till målning av yttertak som står för 349 tusen kronor, installation av ny fläkt för att uppfylla OVK krav i vår lokal på St Göransgatan 62 på 222 tusen kronor som aktiverades i balansräkningen. Dessutom hade vi ytterligare planerat underhåll under året. Ett partiellt stambyte genomfördes för 95 tusen kronor och byte av radiatorer i gårdshuset till en kostnad av 40 tusen kronor. Totalt har det planerade underhållet belastat 2024 års resultat med 560 tusen kronor. Annat underhåll och reparationer som inträffat under året omfattar bland annat reparation av trasig radiator och läckaget från densamma för 50 tusen kronor.

Kostnaderna var i linje med budget förutom en försäkringssjälvrisk om 120 tusen kronor som ej var budgeterad. Våra räntekostnader blev 20 tusen kronor lägre än budgeterat då vi kunde lägga om lån under året till lägre ränta. Dessutom blev utfallet för planerat underhåll lägre än budgeterat till följd av ovan nämnda aktivering av fläktinstallation. I december tog vi upp ett nytt lån om 500 tusen kronor, som inte påverkade årets resultat men medför ökade kostnader 2025. Totalt blev utfallet 112 tusen kronor högre än budget.

På intäktssidan var våra hyresintäkter i stort i linje med budget.

Styrelsen räknar med att föreningen även de närmaste åren kommer att göra negativa resultat, men då de största renoveringsarbetena nu är gjorda så är det i mer begränsad omfattning. Vi kommer att behöva ta upp nya lån för 2025 för renovering av trapphus. Omfattning kommer att bestämmas av förstudien och beroende på storleken skall vi utreda behovet av en ny höjning av våra avgifter. Vi har också tagit höjd för att göra två partiella stambyten om det skulle bli aktuellt under året. Föreningens finansiella situation är fortsatt god med våra höjda månadsavgifter och hyresintäkter. Belåningsgraden är för närvarande 5207 kr/m². Samtidigt som vi kortsiktigt lånar för vårt underhåll är strategin framåt att säkerställa att föreningen långsiktigt kan amortera på lånen i tillräckligt hög utsträckning så att belastningen av underhållsåtgärder fördelas jämnt över kommande år och att vi skapar utrymme för framtida upplåning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 924 561	2 549 499	2 064 131	2 125 861
Resultat efter fin. poster	-905 848	-3 650 468	-3 898 010	-2 483 340
Soliditet (%)	78	79	81	85
Yttre fond	411 420	411 420	357 333	357 333
Taxeringsvärde	137 140 000	137 140 000	137 140 000	119 111 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	673	598	577	578
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,4	73,7	88,1	85,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 207	5 059	4 594	3 749
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 671	4 538	4 121	3 363
Sparande per kvm totalyta, kr	109	132	22	20
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	16	21	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	176	167	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	23	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	215	208	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,35	1,23	1,15
Räntekänslighet (%)	7,74	8,46	7,97	6,49

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

Föreningen har ett negativt resultat om -176 tusen kronor före avskrivningar och -906 tusen kronor, inklusive avskrivningar. Förutom investeringen inom ventilation om 222 tusen kronor har vi lagt 560 tusen kronor i planerat underhåll av fastigheten under året, vilket förklarar det negativa resultat före avskrivningar och har gjort att vi behövde låna upp ytterligare 500 tusen kronor under året. Vår bedömning är att föreningen nu har gjort de riktigt stora investeringarna i underhåll av fastigheten, i enlighet med vår underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	75 522 390	-	-	75 522 390
Upplåtelseavgifter	10 034 762	-	-	10 034 762
Fond, yttre underhåll	411 420	-	-	411 420
Balanserat resultat	-18 645 090	-3 650 468	-	-22 295 559
Årets resultat	-3 650 468	3 650 468	-905 848	-905 848
Eget kapital	63 673 013	0	-905 848	62 767 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 295 559
Årets resultat	-905 848
Totalt	-23 201 406

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	411 420
Att från yttre fond i anspråk ta	-411 420
Balanseras i ny räkning	-23 201 406
	-23 201 406

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 924 561	2 549 499
Övriga rörelseintäkter	3	9 193	11 826
Summa rörelseintäkter		2 933 754	2 561 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 360 932	-4 885 709
Övriga externa kostnader	9	-187 968	-113 766
Personalkostnader	10	-151 412	-129 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-730 308	-741 604
Summa rörelsekostnader		-3 430 620	-5 870 746
RÖRELSERESULTAT		-496 866	-3 309 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 632	16 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-420 614	-357 499
Summa finansiella poster		-408 982	-341 047
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-905 848	-3 650 468
ÅRETS RESULTAT		-905 848	-3 650 468

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	79 228 053	79 737 140
Summa materiella anläggningstillgångar		79 228 053	79 737 140
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 228 053	79 737 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 822	64 015
Övriga fordringar	13	643 868	642 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 348	93 043
Summa kortfristiga fordringar		803 038	799 756
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 808	6 597
Summa kassa och bank		6 808	6 597
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		809 846	806 353
SUMMA TILLGÅNGAR		80 037 898	80 543 493

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 557 152	85 557 152
Fond för yttre underhåll		411 420	411 420
Summa bundet eget kapital		85 968 572	85 968 572
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 295 559	-18 645 090
Årets resultat		-905 848	-3 650 468
Summa fritt eget kapital		-23 201 406	-22 295 559
SUMMA EGET KAPITAL		62 767 166	63 673 013
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 494 750	8 727 750
Summa långfristiga skulder		3 494 750	8 727 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 933 000	7 233 000
Leverantörsskulder		210 345	153 348
Skatteskulder		8 336	6 491
Övriga kortfristiga skulder		92 685	113 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	531 616	636 179
Summa kortfristiga skulder		13 775 982	8 142 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 037 898	80 543 493

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-496 866	-3 309 421
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	730 308	741 604
	233 442	-2 567 817
Erhållen ränta	11 632	16 452
Erlagd ränta	-430 288	-344 869
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-185 214	-2 896 234
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 076	84 318
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 074	95 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-244 363	-2 716 135
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-221 221	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-221 221	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	526 190	1 500 000
Amortering av lån	-59 190	-33 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	467 000	1 467 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 416	-1 249 135
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	603 799	1 852 933
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	605 215	603 799

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden 15 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 016 960	1 781 910
Hysesintäkter, lokaler	687 968	639 400
Kabel-TV/Bredband	105 732	105 732
Intäktsreduktion	0	-30 500
Övriga intäkter	113 901	52 957
Summa	2 924 561	2 549 499

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-2
Elprisstöd	0	11 457
Försäkringsersättning	9 192	0
Övriga rörelseintäkter	0	371
Summa	9 193	11 826

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	67 033	73 747
Besiktning och service	27 976	49 958
Städning	112 790	108 411
Övrigt	19 813	3 156
Trädgårdsarbete	860	0
Snöskottning	16 413	16 413
Summa	244 885	251 686

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	120
Lokaler	28 500	0
Tvättstuga	8 521	14 618
Trapphus/port/entr	1 500	0
Källarutrymmen	0	2 219
Soprum/miljöanläggning	12 983	6 184
Dörrar och lås/porttele	10 009	0
Övriga gemensamma utrymmen	3 375	0
VA	39 805	10 216
Värme	49 801	11 875
Ventilation	11 280	0
El	0	2 723
Hissar	32 484	53 333
Försäkringsärende/vattenskada	115 086	5 281
Summa	313 343	106 569

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	68 656	3 329 318
Bostäder VVS	150 436	26 970
Värme	0	15 775
Tak	341 376	0
Summa	560 468	3 372 063

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	56 863	54 639
Uppvärmning	655 968	618 216
Vatten	107 436	81 859
Sophämtning	122 397	111 408
Summa	942 664	866 122

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	54 622	50 197
Kabel-TV	66 740	62 708
Bredband	53 460	53 460
Fastighetsskatt	124 750	122 905
Summa	299 572	289 270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 557	4 374
Övriga förvaltningskostnader	85 423	20 943
Juridiska kostnader	3 513	1 823
Revisionsarvoden	23 000	21 250
Ekonomisk förvaltning	73 476	65 376
Summa	187 968	113 766

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	118 398	106 001
Sociala avgifter	33 014	23 666
Summa	151 412	129 667

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	420 614	357 499
Summa	420 614	357 499

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 963 762	87 963 762
Årets inköp	221 221	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 184 983	87 963 762
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 226 622	-7 485 018
Årets avskrivning	-730 308	-741 604
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 956 930	-8 226 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 228 053	79 737 140
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 923 423</i>	<i>39 923 423</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 518 000	41 518 000
Taxeringsvärde mark	95 622 000	95 622 000
Summa	137 140 000	137 140 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	45 461	44 497
Övriga fordringar	0	1 000
Nabo Klientmedelskonto	597 739	576 244
Borgo	669	20 958
Summa	643 868	642 699

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 183	23 098
Försäkringspremier	23 638	21 526
Kabel-TV	18 557	16 685
Bredband	13 365	13 365
Förvaltning	18 605	18 369
Summa	149 348	93 043

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	0,90 %	3 027 750	3 060 750
Stadshypotek	2025-12-01	2,69 %	5 700 000	5 700 000
Stadshypotek	2025-04-30	0,77 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,94 %	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2025-09-30	3,05 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,94 %	500 000	
Summa			16 427 750	15 960 750
Varav kortfristig del			12 933 000	7 233 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 262 750 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 756	10 262
El	6 161	8 155
Uppvärmning	91 282	101 099
Utgiftsräntor	17 385	27 059
Vatten	17 580	13 741
Löner	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
Förutbetalda avgifter/hyror	259 316	353 727
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	531 616	636 179

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 916 000	21 916 000

Underskrifter

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

Stockholm

Birgitta Forssblad
Styrelseledamot

Daniel Falcão De Queiroz
Styrelseledamot

Duygu Keskin
Styrelseledamot

Gustav Brismark
Ordförande

Helena Hallgren
Styrelseledamot

Per Anders Lindgren
Styrelseledamot

Simon Eriksson
Styrelseledamot

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

Lena Zozulyak
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 20:09

DOCUMENT ID:

B1ZRSKtS01x

ENVELOPE ID:

HJxRBFYr01l-B1ZRSKtS01x

DOCUMENT NAME:

Brf Grinden 15, 769601-7560 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DUYGU KESKIN keskin_88@hotmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 00:26 10.04.2025 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 85.226.230.70
2. Helena Hallgren helenahallgren@hotmail.se	Signed Authenticated	11.04.2025 09:35 11.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 192.44.242.20
3. SIMON ERIKSSON j.simon.eriksson@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2025 11:03 11.04.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.7
4. Per Anders Lindgren per-anders.lindgren@ownit.nu	Signed Authenticated	11.04.2025 14:48 11.04.2025 09:17	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.7
5. Lars Gustav Brismark gustav.brismark@telia.com	Signed Authenticated	13.04.2025 08:27 13.04.2025 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.61
6. Gudrun Birgitta Forssblad birgitta@forssblad.se	Signed Authenticated	14.04.2025 13:04 14.04.2025 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.23
7. DANIEL FALCÃO DE QUEIROZ dfdqueiroz@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 22:19 15.04.2025 22:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.235
8. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbronborevisio n.se	Signed Authenticated	16.04.2025 10:16 16.04.2025 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.243.200

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

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

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 Brf Grinden 15, org.nr. 769601-7560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grinden 15 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grinden 15 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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:

- 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 10:14

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 20:09

DOCUMENT ID:

By7AStYSayg

ENVELOPE ID:

B10rKKBA1g-By7AStYSayg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Grinden 15.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK	 Signed	16.04.2025 10:14	eID	Swedish BankID
lena.zozulyak@kungsbronborevisio n.se	Authenticated	16.04.2025 10:13	Low	IP: 90.225.243.200

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