



2024

Årsredovisning

Brf Grimman



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grimman

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 Huddinge.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttaren 18	1997	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 4 st flerbostadshus med 28 lgh och 23 st småhus.

Värdeåret är 1997

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 4440 kvm.

Styrelsens sammansättning

C Nathalie A H Salminen Frisendahl	Ordförande
Firat Tümer	Styrelseledamot
Lisa Vilhelmina Backman	Styrelseledamot
Shamiram Oyal	Styrelseledamot
Vasilios Michailidis	Styrelseledamot
Michael Saringe	Suppleant

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2037.

Utförda historiska underhåll

- 2006-2007** ● Ommålning av fasad
- 2008** ● Förbättringar av golvvärmeliningor
- 2008-2009** ● Energideklaration
- 2009** ● Obligatorisk ventilationskontroll
Kanalrensning
Filterbyte
- 2009-2010** ● Kontroll av fönster, dörrar och balkongdörrar
- 2010** ● Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
Byte av tätning i fönster och dörrar
Stamspolning av lägenheternas avlopp
Utfört besiktning av punkthusens lägenhetsdörrar
Trädfällning, föryngringsbeskrining
- 2010-2012** ● Målning av staket
- 2013** ● Byte av ventilationsfilter - Under året så byttes samtliga filter ut i lägenheter och radhus
- 2013-2015** ● Motorvärmare - Under de kommande åren skall trasiga motorvärmare uttag bytas ut
- 2013-2016** ● Undercentral - Under året har en översyn av undercentralen gjort som har lett till ett antal punkter som skall åtgärdas under 2014-2016
- 2013-2020** ● Justering/utbyte av dörrar - Justering samt eventuellt utbyte av dörrar till punkthusen (vid behov)
- 2014** ● Golvvärmesystemet - Spolning av golvvärmesystem
Handduktorkare - Byte av befintlig handrattsventil
Element - Byte av termostater samt kontroll av radiatorventil
Målning av tvättstuga - Under året målades tvättstugan om
Undercentral - Byte av VVC-pump, TA-matic samt diverse rördragning
- 2014-2017** ● Undercentral - Diverse åtgärder såsom byte av VVC-pump, spolning av golvvärme systemet m.m.
- 2015-2016** ● Injustering av undercentral - Genomgång och injustering av tidigare insatser gjorda i undercentralen inklusive VVS-system hos boende
- 2016** ● Uppfräschning av lekplats - Under 2016 gjordes en renovering (uppfreskning) av lekplatsen

- 2016-2017** ● Översyn av ventilationssystemet - En översyn inklusive OVK har gjorts
- 2017-2018** ● Uppfräschning av punkthusen - En översyn har gjorts och arbeten har påbörjats. Målning av väggar och ytterdörr, byte av innertak, slipning och lagning av trappor
- 2018** ● Kodlås till punkthusen - Vi byter till kodlås i punkthusen
- 2019** ● Översyn av träd och buskar - Kommer genomför årlig översyn av buskar och träd inom området
Byte av dörrar till cykelförråden - Dörrarna till cykelförråden byttes ut
Kodlås till sophuset - Under 2020 installerades kodlås
Fågelnet på radhus - Under året genomfördes åtgärder för att förhindra fågelbon vid radhusens tak/vindsutrymmen
- 2019-2020** ● Målat gavlarna inklusive fönster på radhusen - Under 2019 påbörjades målning av radhusen (gavlar)
- 2020** ● Ny tvättmaskin till tvättstugan - Byte ut en av maskinerna till en ny i tvättstugan
Montage av nya lekgrupper till lekplatsen - Montage av nya lekgrupper
- 2020-2021** ● Påbörjat målning av radhusen (fortsätter enligt plan 2021) - Under 2020 påbörjades målning av radhusen
- 2021** ● Måla P-rutor - Måla om P-rutorna (Klart)
- 2021-2022** ● Påbörjat utbyte av samtliga staket - Under 2021 påbörjades montage av nytt staket
- 2022** ● Nya brevlådor till radhusen - Har satt upp nya brevlådor pga krav från Posten
- 2023** ● Påbörjat arbete med utbyte av tak radhusen

Planerade underhåll

- 2025** ● Utbyte av tak på radhusen

Avtal med leverantörer

Byggtjänster	Relema AB
Byggtjänster	Gärdets Bygg
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elförbrukning	Telge Energi AB
Elnät	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Driftia
Fuktmätning (vattenskada)	Humidus
Fuktmätning (vattenskada)	Ocab
Internetleverantör	Tele2
Konsult (tak)	Roslagens Plåtkonsult AB
Konsult (vattenskadan)	Projektledarna AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Snöröjning	Svensk Utemiljö
Sophämtning	SRV

Vatten och avlopp Stockholm Vatten och Avfall
Värme AB Södertörns Fjärrvärme AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 784 092	3 762 571	3 762 571	3 760 368
Resultat efter fin. poster	-1 118 221	338 045	-242 697	-40 873
Soliditet (%)	40	41	40	41
Yttre fond	2 339 898	2 021 496	2 652 199	3 374 355
Taxeringsvärde	106 134 000	90 448 000	90 448 000	82 448 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	809	809	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	95,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 752	8 157	8 217	8 277
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 752	8 157	8 217	8 277
Sparande per kvm totalyta, kr	36	188	205	276
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	32	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	218	174	156	155
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	48	39	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	301	246	228	214
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,17	1,21	1,17	-
Räntekänslighet (%)	10,00	10,08	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -792 095 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Anledningen till det negativa resultatet är att ökade räntekostnader, utgifter för vattenskador samt diverse driftkostnader som för 2024 har landat på en högre nivå än tidigare år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	20 953 000	-	-	20 953 000
Fond, yttre underhåll	2 021 496	-	318 402	2 339 898
Balanserat resultat	2 282 078	338 045	-318 402	2 301 721
Årets resultat	338 045	-338 045	-1 118 221	-1 118 221
Eget kapital	25 594 619	0	-1 118 221	24 476 398

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 620 123
Årets resultat	-1 118 221
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 318 402
Totalt	1 183 500
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	58 750
Balanseras i ny räkning	1 242 250

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	3 784 092	3 765 061
Summa rörelseintäkter		3 784 092	3 765 061
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 103 886	-2 506 869
Övriga externa kostnader	8	-366 975	-233 356
Personalkostnader	9	-106 122	-67 017
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-221 736	-221 736
Summa rörelsekostnader		-3 798 719	-3 028 978
RÖRELSERESULTAT		-14 627	736 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 782	42 461
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 165 376	-440 499
Summa finansiella poster		-1 103 594	-398 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 118 221	338 045
ÅRETS RESULTAT		-1 118 221	338 045

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	58 323 257	58 544 993
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 323 257	58 544 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 326 757	58 548 493
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 875	38 396
Övriga fordringar	14	1 958 215	2 628 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	214 048	3 473
Summa kortfristiga fordringar		2 196 138	2 670 558
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 286 456	1 243 645
Summa kassa och bank		1 286 456	1 243 645
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 482 594	3 914 203
SUMMA TILLGÅNGAR		61 809 351	62 462 696

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 953 000	20 953 000
Fond för yttre underhåll		2 339 898	2 021 496
Summa bundet eget kapital		23 292 898	22 974 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 301 721	2 282 078
Årets resultat		-1 118 221	338 045
Summa fritt eget kapital		1 183 500	2 620 123
SUMMA EGET KAPITAL		24 476 398	25 594 619
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 685 952	29 956 551
Summa långfristiga skulder		29 685 952	29 956 551
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	6 260 635	6 260 635
Leverantörsskulder		781 460	157 991
Skatteskulder		25 372	33 072
Övriga kortfristiga skulder		71 768	74 892
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	507 766	384 937
Summa kortfristiga skulder		7 647 001	6 911 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 809 351	62 462 696

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-14 627	736 083
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	221 736	221 736
	207 109	957 819
Erhållen ränta	64 861	39 382
Erlagd ränta	-1 165 305	-440 642
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-893 335	556 559
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-207 299	-37 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	735 404	-325 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-365 230	193 630
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-270 599	-267 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 599	-267 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	-635 829	-73 420
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 782 075	3 855 495
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 146 246	3 782 075

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grimman 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,38 - 3,33 %
---------	---------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. 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	3 593 892	3 593 892
Hysesintäkter garage	116 687	109 445
Hysesintäkter p-plats	56 736	54 372
Pantsättningsavgift	6 255	2 100
Överlåtelseavgift	10 031	5 252
Administrativ avgift	490	0
Öres- och kronutjämnning	1	0
Summa	3 784 092	3 765 061

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	42 961	44 643
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 313	18 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	58 753	34 000
Städning enligt avtal	35 514	66 965
Besiktningar	0	4 369
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	39 375
Brandskydd	4 200	32 844
Myndighetstillsyn	8 355	8 330
Gårdkostnader	3 728	24 298
Gemensamma utrymmen	6 766	2 308
Snöröjning/sandning	152 141	64 905
Serviceavtal	0	94 298
Förbrukningsmaterial	5 066	2 580
Summa	319 797	437 665

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 658	0
Tvättstuga	1 883	3 843
Dörrar och lås/porttele	0	1 108
VVS	145 040	8 370
Elinstallationer	4 103	16 255
Tak	0	44 134
Mark/gård/utemiljö	0	5 000
Garage/parkering	0	2 250
Vattenskada	670 786	274 255
Summa	824 470	355 214

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Mark/gård/utemiljö	58 750	0
Summa	58 750	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	102 120	107 674
Uppvärmning	967 059	771 205
Vatten	267 488	213 914
Sophämtning/renhållning	134 543	96 901
Grovsopor	23 166	0
Summa	1 494 376	1 189 694

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	32 050	132 576
Skadedjursförsäkring	23 829	22 132
Kabel-TV	85 899	111 495
Fastighetsskatt	264 715	258 093
Summa	406 493	524 296

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	5 903	1 317
Tele- och datakommunikation	1 485	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	18 967	6 905
Revisionsarvoden extern revisor	20 125	20 125
Styrelseomkostnader	12 487	0
Fritids och trivselkostnader	8 320	7 407
Föreningskostnader	2 825	6 957
Förvaltningsarvode enl avtal	140 573	134 920
Överlåtelsekostnad	22 066	5 514
Pantsättningskostnad	8 600	3 152
Administration	3 802	10 334
Konsultkostnader	85 103	30 726
Projektering	36 719	0
Bostadsrätterna Sverige	0	6 000
Summa	366 975	233 356

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 995	51 000
Övriga externa kostnader	21 600	0
Löner till kollektivanst	14 570	0
Arbetsgivaravgifter	18 957	16 017
Summa	106 122	67 017

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 164 218	440 437
Dröjsmålsränta	1 158	0
Övriga räntekostnader	0	62
Summa	1 165 376	440 499

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 402 484	65 402 484
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 402 484	65 402 484
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 857 491	-6 635 755
Årets avskrivning	-221 736	-221 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 079 227	-6 857 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 323 257	58 544 993
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 650 000</i>	<i>7 650 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 134 000	58 498 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	31 950 000
Summa	106 134 000	90 448 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 196	21 196
Utgående anskaffningsvärde	21 196	21 196
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-21 196	-21 196
Utgående avskrivning	-21 196	-21 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	98 425	90 259
Transaktionskonto	945 559	1 470 256
Borgo räntekonto	914 231	1 068 174
Summa	1 958 215	2 628 689

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	7 785	394
Förutbet fast skötsel	17 023	0
Förutbet försäkr premier	160 245	0
Förutbet kabel-TV	7 103	0
Förutbet bredband	21 892	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 079
Summa	214 048	3 473

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2029-06-01	1,17 %	7 273 370	7 310 386
SBAB	2025-02-14	1,01 %	7 553 184	7 553 184
SBAB	2029-02-12	2,15 %	7 870 094	7 916 609
SBAB	2025-08-11	3,73 %	5 993 585	6 143 585
Handelsbanken	2028-09-30	0,79 %	7 256 354	7 293 422
Summa			35 946 587	36 217 186
Varav kortfristig del			6 260 635	6 260 635

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 593 592 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	316	0
Uppl kostnad Städning entrepr	3 413	0
Uppl kostn el	10 558	0
Uppl kostnad Värme	98 702	0
Uppl kostn räntor	7 092	7 021
Uppl kostn vatten	44 623	35 748
Uppl kostnad arvoden	22 217	22 217
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 891	6 981
Förutbet hyror/avgifter	313 954	312 970
Summa	507 766	384 937

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 817 000	42 817 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

C Nathalie A H Salminen Frisendahl
Ordförande

Firat Tümer
Styrelseledamot

Lisa Vilhelmina Backman
Styrelseledamot

Shamiram Oyal
Styrelseledamot

Vasilios Michailidis
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Carina Toresson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 09:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.05.2025 19:06

DOCUMENT ID:

rJ-dsFR2Wxe

ENVELOPE ID:

B1xdstAh-eg-rJ-dsFR2Wxe

DOCUMENT NAME:

Brf Grimman, 769601-1563 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

d91c1328ad67444859d62bf253ff0fea0997060887c17ba
f2f73ff613c565b21f6f1ac2b6b670075e1ccbbdefc1e9b1
4d2d251424c0bbf44dc2b3f78c274eae0

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. Firat Tümer styrelsen@brfgrimman.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 21:53 22.05.2025 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.3
2. C Nathalie A H Salminen Frisendahl nathalie.frisendahl@ki.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 21:58 22.05.2025 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.60.124
3. Vasilios Michailidis billib77@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 22:04 22.05.2025 22:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.208.76
4. Shamiram Carlsson shami.o@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 07:03 22.05.2025 19:22	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
5. Lisa Vilhelmina Backman lisabackman@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 08:38 23.05.2025 08:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.110
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 09:48 23.05.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.11.247

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Grimman, org.nr 769601-1563.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Grimman för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 22.05.2025 19:06

DOCUMENT ID:

r17diYR2blg

ENVELOPE ID:

HJdiFR3Wgx-r17diYR2blg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Grimman 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

3b77e4da8cb12ae34a1037f17ae7e81b96be85ba841e69
cab5b58dde05ec7f712f1e9fbeatdd72781596cc95b816
7447edda36c94e712507884ef8351bed0881

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	23.05.2025 09:49	eID	Swedish BankID
n info@toressonrevision.se	Authenticated	23.05.2025 09:49	Low	IP: 90.141.11.247

* 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