

Årsredovisning 2025

Brf Grinden 15

769601-7560



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grinden 15

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. 6
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. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-07 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
Grinden 15	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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 3 517 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Gustav Brismark	Ordförande
Simon Eriksson	Styrelseledamot
Birgitta Forssblad	Styrelseledamot
Helena Hallgren	Styrelseledamot
Simon Hoof	Styrelseledamot
Duygu Keskin	Styrelseledamot
Per Anders Lindgren	Styrelseledamot

Valberedning

Peter Serrander

Cecilia Sternius

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Lena Zozulyak Revisor Kungsbron Borevison AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Underhåll delar av fasaden mot gården.
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.
Ett tidigare garage byggdes om till miljörum och fungerar dessutom som genomgång mot gården för cyklar etc.
Garantibesiktning balkonger.
Renovering av fönster mot gatan.
- 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.
- 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 återstående balkonger samt en fransk balkong; från tidigare besiktning.
- 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.
- 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.
- 2024** ● Byte till större radiatorer för lägenheter i gårdshuset där låga temperaturer uppmätts.
Målning av yttertak
Partiellt stambyte i samband med renovering kök för en lgh i BRF.
Installation av nytt fläktsystem i lokalen St Göransgatan, enligt krav från OVK kontroll 2023.

Planerade underhåll

- 2026** ● Förstudie för renovering av trappuppgångar. Arbetet förväntas starta under 2026.
- 2026-2030** ● 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.
- 2027-2035** ● Enligt gällande underhållsplan innehåller perioden målning av fönster mot gården som tidigare planerades till 2026, renovering av vår fasad, byte av viss maskinell utrustning som tvättmaskiner, tumlare och värmeundercentral. Detta kan komma att revideras.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningsstämma hölls den 19 maj 2025 på föreningens innergård.

Föreningen har haft några mindre renoveringsprojekt under året. I juni månad lagades skador i fasaden på två ställen av fastigheten, på innergården. För detta krävdes ställningar och arbetet kostade totalt ca 140 tusen kronor. Ytterligare mindre skador i putsen vid några av våra balkonger åtgärdades av medlemmarna själva i samband med höstens arbetsdag. Planeringen av en större renovering av våra trapphus fortsatte under året. En förstudie har drivits av en arbetsgrupp och tre offerter har tagits in, vilket gör att vi nu kan ta upp frågan för beslut. Styrelsen har dock beslutat att avvakta med detta eftersom en av våra affärslokaler sagts upp och innan vi har en ny hyresgäst där vill vi avvakta med större investeringar. Förhoppningen är att detta arbete skall kunna genomföras under 2026.

Ytterligare några mindre åtgärder under året har varit: I mars införskaffades en ny torktumlare till vår tvättstuga. I april, när värmen började komma tillbaka, åtgärdades klotter på vår fasad, i hörnan på gatusidan. I augusti byttes telefonerna i våra hissar till 4G telefoner.

Under det gångna året har vi tyvärr återigen drabbats av ett vattenläckage i fastigheten. Denna gång var det en avloppsstam som började läcka i källaren under gårdshuset. Orsaken var att stammen var belastad ovanifrån och en skarv därför gled isär. Utrymmet sanerades under hösten och stammen som läckte är förstärkt för att undvika framtida problem. Förråden togs åter i bruk under hösten, när allt var klart.

Vi har haft inbrott i barnvagnsförrådet i miljörummet även detta år, med en barnvagn stulen. Barnvagnsrummet försågs därefter med en stång att låsa fast barnvagnar vid inne i förrådet. Styrelsen beslutade också att installera en övervakningskamera i miljörummet, vilken installerades i oktober.

Föreningen hade gemensam städdag i april. Vi var nog närmare 20 personer som hjälptes åt att sopa gården, slänga skräp, tvätta plåt och de fönster som vetter ned till vår hyresgäst Flippergubben. Det bekämpades och rensades ogräs, det lagades vattenslangar och sopkvastar. Vi skruvade ihop utemöbler och tog fram grillen med mera. Söndagen den 28 september var det höststädning, Det rensades ogräs samt städades på gården, i miljörum, i tvättstuga, på vind och i källaren. Alla fönsterbrädor i trapphusen i 19 och 62:an rengjordes och det reparerades också mindre fasadskador vid åtminstone fem balkonger. Slutligen så hade vi gemensam glögg och grantändning på innergården den 30 november.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat år 2025 blev väsentligt bättre än budgeterat främst till följd av att planerat underhåll i form av trapphusrenovering senarelagts, men det är fortfarande ett minusresultat efter avskrivningar om -23 tusen kronor, och årets resultat uppgår till -409 tusen kronor. Föreningens sparande har ökat till 154 kronor/kvm.

På grund av ökade kostnader bland annat för energi (värme, vatten och el) och det långsiktiga behovet av underhåll så höjdes månadsavgifterna med 10 procent från och med augusti 2025. Justeringen innebar att avgiften höjdes från 673 kr/kvm/år till 730 kr/kvm/år, en nivå som dock fortfarande ligger väl under medel för brf:er i Stockholms innerstad.

I föreningens underhållsplan finns underlag till framtida underhållskostnader. Eventuellt behov av att öka föreningens förmåga att sätta av pengar och därmed undvika alltför hög belåning på sikt följs kontinuerligt upp. Under 2025 togs inga ny lån och vid utgången av året uppgick skuldsättning/kvm till 5196 kronor vilket är en relativt låg nivå. Föreningens genomsnittliga låneränta ligger på 2,42 procent. Räntekänsligheten har minskat något, till 7,46 procent.

I enlighet med Bokföringsnämndens beslut för bostadsrättsföreningar övergår föreningen år 2026 från regelverket K2 till K3 i redovisningen. I K3 delas byggnaden in i komponenter och skrivs av utifrån respektive livslängd, vilket anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi långsiktigt. Det leder dessutom till en bättre jämförbarhet mellan föreningar när alla använder samma regelverk.

Förändringar i avtal

Hyresgäst i lokal på St Göransgatan 62 flyttade ut den 31 december 2025. I början av 2026 var ny hyresgäst ännu ej avtalad.

Byte av låssmed skedde under året då föreningen bytte från Kungslås till Corells lås. Corells ligger på Pilgatan 23, vid polishuset.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 837 845	2 924 561	2 549 499	2 064 131
Resultat efter fin. poster	-410 258	-905 848	-3 650 468	-3 898 010
Soliditet (%)	78	78	79	81
Yttre fond	411 420	411 420	411 420	357 333
Taxeringsvärde	136 440 000	137 140 000	137 140 000	137 140 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	696	673	598	577
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,5	72,4	73,7	88,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 196	5 207	5 059	4 594
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 662	4 671	4 538	4 121
Sparande / kvm totalyta, kr	154	109	132	22
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	16	16	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	196	187	176	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	31	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	248	233	215	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	2,60	2,35	1,23
Räntekänslighet (%)	7,46	7,74	8,46	7,97

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 visar en förlust om -410 tusen kronor, det handlar om icke likviditetspåverkande avskrivningar men vi har positiva kassaflöden och medel för att betala alla löpande kostnader och underhållet under året. Likvida medel ökade under året med 185 tusen kronor.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 522 390	-	-	75 522 390
Upplåtelseavgifter	10 034 762	-	-	10 034 762
Fond, yttre underhåll	411 420	-	-	411 420
Balanserat resultat	-22 295 559	-905 848	-	-23 201 406
Årets resultat	-905 848	905 848	-410 258	-410 258
Eget kapital	62 767 166	0	-410 258	62 356 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 201 406
Årets resultat	-410 258
Totalt	-23 611 664

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	209 369
Att från yttre fond i anspråk ta	-209 369
Balanseras i ny räkning	-23 611 664
	-23 611 664

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 837 845	2 924 561
Övriga rörelseintäkter	3	33 555	9 193
Summa rörelseintäkter		2 871 400	2 933 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 847 535	-2 360 932
Övriga externa kostnader	9	-152 350	-187 968
Personalkostnader	10	-153 950	-151 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-741 432	-730 308
Summa rörelsekostnader		-2 895 267	-3 430 620
RÖRELSERESULTAT		-23 867	-496 866
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 077	11 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-397 468	-420 614
Summa finansiella poster		-386 391	-408 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-410 258	-905 848
ÅRETS RESULTAT		-410 258	-905 848

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	78 486 621	79 228 053
Summa materiella anläggningstillgångar		78 486 621	79 228 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 486 621	79 228 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 949	9 822
Övriga fordringar	13	907 871	643 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	94 464	149 348
Summa kortfristiga fordringar		1 050 284	803 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 808	6 808
Summa kassa och bank		6 808	6 808
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 057 092	809 846
SUMMA TILLGÅNGAR		79 543 712	80 037 898

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
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		-23 201 406	-22 295 559
Årets resultat		-410 258	-905 848
Summa fritt eget kapital		-23 611 664	-23 201 406
SUMMA EGET KAPITAL		62 356 908	62 767 166
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 700 000	3 494 750
Summa långfristiga skulder		2 700 000	3 494 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 694 750	12 933 000
Leverantörsskulder		125 203	210 345
Skatteskulder		23 686	8 336
Övriga kortfristiga skulder		48 554	92 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	594 611	531 616
Summa kortfristiga skulder		14 486 804	13 775 982
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 543 712	80 037 898

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-23 867	-496 866
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	741 432	730 308
	717 565	233 442
Erhållen ränta	11 077	11 632
Erlagd ränta	-372 608	-430 288
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	356 034	-185 214
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 836	-2 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 789	-57 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217 409	-244 363
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-221 221
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-221 221
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	526 190
Amortering av lån	-33 000	-59 190
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-33 000	467 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	184 409	1 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	605 215	603 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	789 625	605 215

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden 15 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 5,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 100 980	2 016 960
Hysesintäkter, lokaler	599 080	687 968
Kabel-TV/Bredband	96 327	105 732
Övriga intäkter	41 458	113 901
Summa	2 837 845	2 924 561

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	1
Erhållna bidrag	16 200	0
Försäkringsersättning	16 577	9 192
Övriga rörelseintäkter	778	0
Summa	33 555	9 193

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	68 707	67 033
Besiktning och service	23 419	27 976
Städning	119 853	112 790
Trädgårdsarbete	928	860
Snöskottning	10 000	16 413
Övrigt	2 750	19 813
Summa	225 657	244 885

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 279	0
Bostäder VVS	30 911	0
Lokaler	0	28 500
Tvättstuga	6 724	8 521
Trapphus/port/entr	5 494	1 500
Soprum/miljöanläggning	3 981	12 983
Dörrar och lås/porttele	0	10 009
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 375
VA	2 458	39 805
Värme	0	49 801
Ventilation	0	11 280
El	3 901	0
Hissar	49 138	32 484
Tak	1 188	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 139	115 086
Summa	111 213	313 343

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	23 188	68 656
Bostäder VVS	0	150 436
Tvättstuga	47 250	0
Tak	1 181	341 376
Fasader	137 750	0
Summa	209 369	560 468

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 314	56 863
Uppvärmning	689 073	655 968
Vatten	122 379	107 436
Sophämtning	135 022	122 397
Summa	1 005 788	942 664

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 975	54 622
Kabel-TV	47 093	66 740
Bredband	53 460	53 460
Fastighetsskatt	141 980	124 750
Summa	295 508	299 572

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 379	2 557
Övriga förvaltningskostnader	50 301	85 423
Juridiska kostnader	0	3 513
Revisionsarvoden	23 250	23 000
Ekonomisk förvaltning	74 420	73 476
Summa	152 350	187 968

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 910	118 398
Sociala avgifter	34 040	33 014
Summa	153 950	151 412

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	397 468	420 614
Summa	397 468	420 614

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 184 983	87 963 762
Årets inköp	0	221 221
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 184 983	88 184 983
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 956 930	-8 226 622
Årets avskrivning	-741 432	-730 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 698 362	-8 956 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	78 486 621	79 228 053
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 923 423</i>	<i>39 923 423</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 002 000	41 518 000
Taxeringsvärde mark	84 438 000	95 622 000
Summa	136 440 000	137 140 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 009	45 461
Skattefordringar	45	0
Övriga kortfristiga fordr	79 000	0
Nabo Klientmedelskonto	591 307	597 739
Borgo	191 510	669
Summa	907 871	643 868

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 186	75 183
Försäkringspremier	29 955	23 638
Kabel-TV	9 512	18 557
Bredband	-0	13 365
Förvaltning	21 811	18 605
Summa	94 464	149 348

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	0,90 %	2 994 750	3 027 750
Stadshypotek	2026-12-01	2,59 %	5 700 000	5 700 000
Stadshypotek	2026-01-31	2,57 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,25 %	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	2026-03-31	2,57 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,94 %	500 000	500 000
Summa			16 394 750	16 427 750
Varav kortfristig del			13 694 750	12 933 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 229 750 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 221	17 756
El	5 296	6 161
Uppvärmning	97 281	91 282
Utgiftsräntor	42 245	17 385
Vatten	20 188	17 580
Löner	80 000	80 000
Sociala avgifter	25 136	25 136
Förutbetalda avgifter/hyror	291 244	259 316
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	594 611	531 616

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 916 000	21 916 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I januari 2026 genomfördes ett byte av bärlinor till hissen i uppgång 17, efter att de gamla linorna fått anmärkning vid besiktning. Bytet kostade ca 120 tusen kronor. Från den 1 januari, står föreningen utan hyresgäst i lokalen på St Göransgatan 62. Den mäklare som vi anlitate under 2025 har inte lyckats hitta ny hyresgäst och i januari beslutades därför att byta mäklare. Marknaden för lokaler i innerstan är tuff, men vi är hoppfulla att vårt läge ska vara tillräckligt attraktivt och vi har nu en arbetsgrupp som arbetar aktivt med detta. Den nya mäklare vi anlitat är vald efter att vi fått en oberoende rekommendation, så vi hoppas på resultat i en snar framtid.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Stockholm

Birgitta Forssblad
Styrelseledamot

Duygu Keskin
Styrelseledamot

Helena Hallgren
Styrelseledamot

Lars Gustav Brismark
Ordförande

Per Anders Lindgren
Styrelseledamot

Simon Eriksson
Styrelseledamot

Simon Hoof
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Lena Zozulyak
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 10:57

DOCUMENT ID:

SJAcMYdRWx

ENVELOPE ID:

BJ0qfFuR-g-SJAcMYdRWx

DOCUMENT NAME:

Brf Grinden 15, 769601-7560 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

c348854db9fd8ac3c07436a6503506813a3316684881b

74272e674bc746c0469b333bc6043624a7872ba20ab6c

6934f7a95ead03741ded9ed145e23529569422

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. DUYGU KESKIN keskin_88@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:03 06.05.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.50
2. Per Anders Lindgren per-anders.lindgren@owni t.nu	 Signed Authenticated	06.05.2026 11:17 06.05.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.7
3. SIMON GEORG MIKAEL H OOF simon.hoof@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:10 06.05.2026 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.146
4. Gudrun Birgitta Forssblad birgitta@forssblad.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:30 06.05.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.23
5. Helena Hallgren helenahallgren@hotmail.s e	 Signed Authenticated	06.05.2026 13:46 06.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.254
6. Lars Gustav Brismark gustav.brismark@telia.co m	 Signed Authenticated	06.05.2026 20:02 06.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.163.154.23
7. SIMON ERIKSSON j.simon.eriksson@gmail.c om	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:47 07.05.2026 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.41
8. LENA ZOZULYAK lena.zozulyak@kungsbron borevision.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:27 08.05.2026 10:26	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

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 Grinden 15
Org.nr 769601-7560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden 15 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Grinden 15:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grinden 15 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 10:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 10:57

DOCUMENT ID:

rJR5fYdCZg

ENVELOPE ID:

H1eA5zF_0Ze-rJR5fYdCZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Grinden 15
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

128ac9093be12756a90d858e79b4d373bebe08e49efdee
b3c5d9adfff026c368a952558acb15bf2d690f6814317f1
0e4e504952d31b90863e144c9ec668ffd2c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ZOZULYAK	Signed	08.05.2026 10:25	eID	Swedish BankID
lena.zozulyak@kungsbron borevision.se	Authenticated	08.05.2026 10:25	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.

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