



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Tyresö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grindstolpen 1	2017	Tyresö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2018

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 128 kvm och 3 lokaler om 593 kvm. Byggnadernas totalyta är 5058 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jemil Riahi	Ordförande
Birgir Össurarson	Styrelseledamot
Josefin Gabriella Maria Larsson	Styrelseledamot
Kristian Zoricic	Styrelseledamot
Emil Lindell	Styrelseledamot

Valberedning

Charlie Biasi
Magnus Enberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

William Lindstrom Revisor Kungsbron BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Reparation av plåttak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Hiss	Kone
Städ och Mattor	Anne Blom, Städ & Service
Säkerhetssystem	Dahua/Axema
Teknisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB
Trädgård och markservice	SBC SverigesBostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höga räntor har präglat hela 2024. Vilket stramat år föreningens ekonomi. Men föreningen har hittat en stabilitet kring året och inte behövt göra några extra höjningar av medlemmarnas avgifter. Flera av lånen kommer räntesänkas i närtid.

Förändringar i avtal

Teknisk och Ekonomisk förvaltningsavtal har omförhandlats. För att sänka föreningens kostnader och ge föreningen mer kontroll över vilka leverantörer som används för områden som exempelvis Fastighetsskötsel.

Övriga uppgifter

Styrelsen fortsätter att kolla på eventuella förbättringar av avtal. Samt andra områden där justeringar kan vara väsentlig/gynnsamt för föreningen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 80 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 097 098	6 396 080	4 743 365	4 217 092
Resultat efter fin. poster	-1 294 638	-2 753 753	-1 909 468	-2 267 936
Soliditet (%)	68	68	68	69
Yttre fond	2 950 980	2 998 037	2 157 386	1 703 241
Taxeringsvärde	110 123 000	99 437 000	99 437 000	81 674 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 248	1 149	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	72,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 118	18 307	18 510	30 378
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 787	14 941	15 103	24 786
Sparande per kvm totalyta, kr	54	-38	-2	-162
Elkostnad per kvm totalyta, kr	80	79	153	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	129	111	105	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	69	64	55	53
Energikostnad per kvm totalyta, kr	278	254	313	250
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,05	4,63	-	-
Räntekänslighet (%)	14,52	16,25	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 517 696 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

De höga räntorna har varit en påfrestande faktor för föreningen och har bidragit till den negativa ekonomiska utvecklingen. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och överväger eventuella justeringar av medlemsavgifterna för att säkerställa en fortsatt god ekonomi.

Föreningen har ökat sitt sparande och kommer se ett ännu bättre sparande 2025 med det sänkta räntorna.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	175 795 000	-	-	175 795 000
Upplåtelseavgifter	17 000	-	-	17 000
Fond, yttre underhåll	2 998 037	-887 708	840 651	2 950 980
Balanserat resultat	-10 621 293	-1 866 045	-840 651	-13 327 989
Årets resultat	-2 753 753	2 753 753	-1 294 638	-1 294 638
Eget kapital	165 434 991	0	-1 294 638	164 140 353

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 487 338
Årets resultat	-1 294 638
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-840 651
Totalt	-14 622 627

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	183 513
Balanseras i ny räkning	-14 439 114

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	7 097 098	6 396 080
Övriga rörelseintäkter	3	136 093	13 794
Summa rörelseintäkter		7 233 191	6 409 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 856 764	-3 436 801
Övriga externa kostnader	9	-501 327	-437 152
Personalkostnader	10	275 430	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 662 384	-1 672 646
Summa rörelsekostnader		-4 745 045	-5 650 092
RÖRELSERESULTAT		2 488 146	759 782
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 830	14 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 794 613	-3 528 476
Summa finansiella poster		-3 782 784	-3 513 535
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 294 638	-2 753 753
ÅRETS RESULTAT		-1 294 638	-2 753 753

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	239 808 513	241 451 301
Maskiner och inventarier	13	13 067	32 663
Summa materiella anläggningstillgångar		239 821 580	241 483 964
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		239 821 580	241 483 964
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		545 123	79 547
Övriga fordringar	14	488 684	1 927 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	139 144	90 941
Summa kortfristiga fordringar		1 172 951	2 097 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		32 542	148 139
Summa kassa och bank		32 542	148 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 205 493	2 245 652
SUMMA TILLGÅNGAR		241 027 073	243 729 615

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 812 000	175 812 000
Fond för yttre underhåll		2 950 980	2 998 037
Summa bundet eget kapital		178 762 980	178 810 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 327 989	-10 621 293
Årets resultat		-1 294 638	-2 753 753
Summa fritt eget kapital		-14 622 626	-13 375 046
SUMMA EGET KAPITAL		164 140 354	165 434 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	74 014 500	27 292 500
Summa långfristiga skulder		74 014 500	27 292 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	778 000	48 278 000
Leverantörsskulder		155 509	299 435
Skatteskulder		26 952	56 139
Övriga kortfristiga skulder		964 092	1 170 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	947 666	1 198 307
Summa kortfristiga skulder		2 872 219	51 002 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		241 027 073	243 729 615

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 488 146	759 782
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 662 384	1 672 646
	4 150 530	2 432 428
Erhållen ränta	11 830	14 942
Erlagd ränta	-3 802 614	-3 525 745
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	359 745	-1 078 375
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-539 421	218 090
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-621 903	1 229 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-801 579	368 788
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-778 000	-820 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-778 000	-820 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 579 579	-451 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 032 241	2 483 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	452 661	2 032 241

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindstolpen 1 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 bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	33,33 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	4 632 948	4 031 893
Hysesintäkter lokaler, moms	1 307 528	1 268 539
Hysesintäkter garage	262 173	223 597
Hysesintäkter p-plats	37 870	35 650
Hysesintäkter p-plats, moms	17 640	12 371
Deb. fastighetsskatt, moms	83 340	83 340
El	0	-208
El, moms	586 659	712 221
Elintäkter laddstolpe moms	13 457	3 749
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	600
Pantsättningsavgift	6 207	5 775
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	637	0
Andrahandsuthyrning	14 183	18 555
Vidarefakturerade kostnader	94 488	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	39 920	0
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	7 097 098	6 396 080

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	136 093	13 794
Summa	136 093	13 794

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	175 906
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 288	1 820
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	73 510
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	-339
Städning enligt avtal	68 790	69 476
Städning utöver avtal	0	-422
Hissbesiktning	12 769	0
Brandskydd	32 384	12 081
Gemensamma utrymmen	14 667	1 338
Sophantering	0	-164
Snöröjning/sandning	166 531	201 378
Serviceavtal	95 509	91 038
Mattvätt/Hyrmattor	8 263	20 342
Fordon	0	-1 638
Förbrukningsmaterial	15 112	-177
Summa	452 312	644 146

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	2 575	7 195
Sophantering/återvinning	5 672	0
Dörrar och lås/porttele	77 589	1 865
Övriga gemensamma utrymmen	6 948	0
VVS	12 877	39 457
Ventilation	16 536	27 839
Elinstallationer	25 819	-3 422
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 163	0
Hissar	48 639	24 598
Tak	0	-131
Fasader	10 236	0
Fönster	0	-184
Mark/gård/utemiljö	4 504	0
Garage/parkering	0	6 093
Vattenskada	12 063	28 881
Skador/klotter/skadegörelse	135 680	-183
Summa	361 303	132 009

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	34 855
Ventilation	86 218	837 698
Elinstallationer	0	19 630
Tak	0	-4 475
Fönster	97 295	0
Summa	183 513	887 708

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	403 944	399 407
Uppvärmning	654 111	561 407
Vatten	350 527	323 576
Sophämtning/renhållning	151 370	168 256
Summa	1 559 952	1 452 646

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	73 405	101 594
Kabel-TV	1 048	0
Bredband	139 203	135 359
Fastighetsskatt	83 340	83 340
Korr. fastighetsskatt	2 688	0
Summa	299 684	320 293

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	10 177	10 904
Juridiska åtgärder	-2 270	17 846
Inkassokostnader	3 460	6 893
Revisionsarvoden extern revisor	37 309	105 743
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	0	2 305
Föreningskostnader	1 928	41 528
Förvaltningsarvode enl avtal	440 652	133 819
Överlåtelsekostnad	0	2 731
Pantsättningskostnad	6 207	4 620
Övriga förvaltningsarvoden	0	51 016
Administration	3 865	42 571
Konsultkostnader	0	9 689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 600
Övriga externa kostnader	0	88
Summa	501 327	437 152

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-209 580	78 750
Arbetsgivaravgifter	-65 850	24 743
Summa	-275 430	103 493

Styrelsen avstår sina arvoden. Posten blir då positiv på grund av återföring av föregående års periodisering av arvoden

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 793 974	3 519 543
Dröjsmålsränta	616	1 800
Kostnadsränta skatter och avgifter	23	0
Erhållna räntebidrag	0	7 134
Summa	3 794 613	3 528 476

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 040 045	249 040 045
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 040 045	249 040 045
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 588 744	-5 935 694
Årets avskrivning	-1 642 788	-1 653 050
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 231 532	-7 588 744
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	239 808 513	241 451 301
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>99 795 400</i>	<i>99 795 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	90 299 000	82 434 000
Taxeringsvärde mark	19 824 000	17 003 000
Summa	110 123 000	99 437 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 791	58 791
Utgående anskaffningsvärde	58 791	58 791
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 128	-6 532
Avskrivningar	-19 596	-19 596
Utgående avskrivning	-45 724	-26 128
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 067	32 663

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 876	42 923
Skattefordringar	689	0
Transaktionskonto	408 203	1 870 682
Borgo räntekonto	11 916	13 420
Summa	488 684	1 927 024

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	46 637	0
Förutbet försäkr premier	81 025	79 383
Förutbet kabel-TV	523	0
Förutbet bredband	10 959	11 558
Summa	139 144	90 941

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Ålandsbanken	2025-06-30	5,15 %	23 750 000	23 950 000
Ålandsbanken	2025-03-31	3,70 %	24 700 000	24 908 000
Ålandsbanken	2028-06-30	3,70 %	2 592 500	2 762 500
Ålandsbanken	2026-06-30	4,93 %	23 750 000	23 950 000
Summa			74 792 500	75 570 500
Varav kortfristig del			778 000	48 278 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 902 500 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	17 025	409
Uppl kostnad Städning entrepr	5 311	0
Uppl kostn el	54 711	57 670
Uppl kostnad Värme	84 313	82 441
Uppl kostnad Extern revisor	38 250	37 500
Uppl kostn räntor	2 807	10 808
Uppl kostnad arvoden	0	209 580
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	65 850
Förutbet hyror/avgifter	745 249	734 049
Summa	947 666	1 198 307

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	111 000 000	111 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Räntorna har äntligen börjat sänkas, vilket är mycket positivt för föreningens ekonomi. Styrelsen har inlett dialog med andra banker för att undersöka om det finns ett mer ekonomiskt fördelaktigt alternativ för föreningens lån.

Capio har initierat en omförhandling av avtalet med föreningen. Capio vill inte göra några större ekonomiska förändringar, men de önskar att avtalet delas upp i två separata avtal: ett för Vårdcentralen och ett för Barnavårdscentralen. Anledningen till detta är att Capio är oroliga för att länsstyrelsen kanske inte kommer att godkänna fortsatt licens för BVC. Men de hoppas precis som styrelsen att allt ska fortsätta som vanligt.

Avtalet med Telia har sagts upp för omförhandling, då det är gammalt och behöver justeras. Styrelsen förväntar sig att en ny överenskommelse kommer att vara ekonomiskt gynnsam för hela föreningen. Styrelsen kollar också på andra eventuella leverantörer som kan ersätta Telia. Styrelsen arbetar med att välja en ny leverantör för fastighetsskötsel. Förväntningen är att den nya leverantören kommer att vara ett mer ekonomiskt fördelaktigt alternativ.

Underskrifter

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

Tyresö

Birgir Össurarson
Styrelseledamot

Emil Lindell
Styrelseledamot

Jemil Riahi
Ordförande

Josefin Gabriella Maria Larsson
Styrelseledamot

Kristian Zoricic
Styrelseledamot

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

Kungsbron BoRevision
William Lindstrom
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 16:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 08:49

DOCUMENT ID:

Sk-GfR2AMee

ENVELOPE ID:

Syz-f02Afee-Sk-GfR2AMee

DOCUMENT NAME:

Brf Grindstolpen 1, 769630-9330 - Årsredovisning 2024.
pdf

19 pages

SHA-512:

4a83237a231f4f2281edf276512c7115d5f1fbffeb12a62e
8d42aee225f556f3e3b1898775c24702c8f11cd1f049788
43893649a8331f01391f1d3b1c789cf28

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. JEMIL RIAHI jemil@apexconsulting.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:56 05.06.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.4.191
2. KRISTIAN ZORICIC kristian.zoricic@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 11:16 05.06.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.195.241
3. EMIL STIG LINDELL emil.lindell@meko.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 11:54 05.06.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.228.250
4. Josefin Gabriella Maria Larsson josefin.g.larsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:21 05.06.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.148
5. Birgir Össurarson birgir@byggvir.se	 Signed Authenticated	07.06.2025 21:41 07.06.2025 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.234.95
6. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.06.2025 16:26 09.06.2025 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.251

* 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 Grindstolpen 1, org.nr. 769630-9330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstolpen 1 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 Bostadsrättsföreningen Grindstolpen 1 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.06.2025 16:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2025 08:49

DOCUMENT ID:

SyffA3Azgl

ENVELOPE ID:

SkQZzCnAfgx-SyffA3Azgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Grindstolpen 1.pdf

2 pages

SHA-512:

a05a396d97e9bcbd0ba6f7a70a00a5d36630fd05847466
4d252d61b920beb3c4d0e8901c06909e44d0e5a28391b
d3a1326666d99a58e0c84d805028c42382f85

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	09.06.2025 16:26	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.06.2025 16:07	Low	IP: 94.255.241.251

* 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