

Årsredovisning 2025

Brf Gröndalssundet

769616-5823



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröndalssundet

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 2007-05-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-05-04 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 fastigheterna nedan:

Stapelbädden 9

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 4329 kvm. Byggnadernas totalyta är 4329 kvm.

Styrelsens sammansättning

Clas-Göran Gustavsson	Ordförande
Lars Ivar Wigforss	Ledamot
Jan Andersson	Kassör
Lovisa Ånelöf	Sekreterare
Stefan Laszlo Tapay	Ledamot
Urban Robert Jonsson	Ledamot
Ola Pihlblad	Suppleant

Valberedning

Rolf Backman

Ylva Ek

Firmateckning

Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor BOREV Revision AB
Sanna Lindqvist Revisorssuppleant BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-19. Fyllnadsval av styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2014	●	Ommålning av trapphus
2020-2021	●	Fasadbyte
2021	●	Uteplats med altan
2022	●	Installation av laddboxar
2023	●	Nya och renoverade avloppspumpar

Planerade underhåll

2026	●	Ventilationsrengöring och OVK
2027	●	Takmålning
2028	●	Byta belysning i carport Byta sopkärl Måla träpanel
2030	●	Byta laddboxar

Avtal med leverantörer

Återvinning	Prezero recycling
Avfall	Stockholm vatten och avfall
Avfallspumpar	Xylem
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Infometric
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis textilservice
Fastighetsel	Fortum Ellevio
Fastighetsskötsel	WIAB service
Hisservice	KONE
Snöröjning	Gröndals bygg och städ AB
Tak	LW underhållskontroll
Trappstädning	Tarjas städ
TV och bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med februari 2025 har vi höjt avgifter och parkeringsplatshyror med 10%. Det skall förhoppningsvis innebära att vår ekonomi förblir sund.

I början av året amorterade vi en halv miljon kronor på ett av våra lån hos Swedbank. Ränteutgifterna kvarstår som överlägset största enskilda post i bokslutet.

Förändringar i avtal

Från och med första januari 2025 har vi ny ekonomisk förvaltare, Nabo.

Avtalet med Telia för TV, telefoni och bredband har omförhandlats, till påtagligt lägre kostnad för oss.

Övriga uppgifter

Årets stora projekt har varit att införa Individuell Mätning och Debitering (IMD) av elförbrukningen. Infometric har genomfört installation av IMD. 52 av Ellevios 54 elmätare har ersatts med föreningens egna mätare. Två mätare, en per hus, hanterade av Ellevio, mäter föreningens och alla medlemmars totala elförbrukning. Föreningen har ingått avtal med Noova Energi som levererar elen. Föreningen har även tecknat ett supportavtal med Infometric för stöd och hjälp vid tekniska problem. En digital tjänst, Panorama Home, tillhandahålls av Infometric, med vilken varje medlem kan följa upp sin elförbrukning. Infometric läser månadsvis av varje lägenhets elförbrukning och rapporterar till Nabo som sedan fakturerar medlemmarna. Investeringen beräknas vara återbetald inom sex år.

Infometric har också tagit över hanteringen av laddstolparna. Tidigare under året har vi haft två leverantörer.

Hissarna har uppgraderats med ny telefoni och effektiv belysning.

Garantibesiktning av fasadrenoveringen 2022 har genomförts tillsammans med JM.

Skötsel av grönytor och planteringar har under verksamhetsåret återigen utförts av frivilliga krafter - en med tanke på trivselfaktorn signifikant insats. Till fromma för ekonomin har vi klippt våra häckar själva istället för att upphandla trädgårdsskötsel.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 646 522	3 240 000	2 850 000	2 928 473
Resultat efter fin. poster	-906 624	-1 570 172	-2 055 484	-873 507
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 129 276	1 066 992	958 492	903 117
Taxeringsvärde	194 000 000	199 000 000	199 000 000	199 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	764	682	600	618
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	91,07	91,34	91,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 569	8 685	8 800	8 800
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 569	8 685	8 800	8 800
Sparande / kvm totalyta, kr	179	51	-21	208
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	28	28	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	118	103	111	93
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	29	27	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	159	161	147
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	3,55	-	-
Räntekänslighet (%)	11,25	12,73	14,67	14,24

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 36 892 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

Föreningens resultat blev ett underskott på 906 624 kr mot det budgeterade underskottet på 1 132 442 kr. Före avskrivningar blev resultatet ett överskott på 730 588 kr mot budgeterat 610 958 kr.

Driftskostnaderna 2025 blev 1 819 490 kr mot budgeterat 1 613 103 kr. Skillnaden förklaras i stort sett av kostnaderna för reparationer, underhåll och el. Reparationer och planerat underhåll tillsammans slutade efter ersättning från försäkringsbolag på 237 974 kr mot budgeterat 130 000 kr. Det är främst hissreparationer som kostat. Elkostnaderna blev 224 747 kr mot budgeterat 130 000 kr. I elkostnaderna ingår dock en signifikant del lägenhetsel (IMD) som under 2025 inte ännu fakturerats vidare till medlemmarna.

Räntekostnaderna var 995 994 kr, ca 30 % lägre än föregående år och ca 145 000 kr under budget. Skillnaden mot budget beror på att budgeten baserades på att räntorna inte skulle förändras under året, men i praktiken sjönk de en smula.

Analys av utfallet utförs löpande för att avgöra om förlusten påverkar framtida finansiering. För närvarande är inga åtgärder nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	INGÅENDE BALANS	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	55 914 000	-	-	55 914 000
Upplåtelseavgifter	99 996 000	-	-	99 996 000
Fond, yttre underhåll	1 066 992	-	62 284	1 129 276
Balanserat resultat	-7 749 889	-1 570 171	-62 284	-9 382 344
Årets resultat	-1 570 171	1 570 171	-906 624	-906 624
Eget kapital	147 656 933	0	-906 624	146 750 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 382 344
Årets resultat	-906 624
Totalt	-10 288 968

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	108 500
Att från yttre fond i anspråk ta	-47 988
Balanseras i ny räkning	-10 349 480
	-10 288 968

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	3 646 524	3 246 348
Övriga rörelseintäkter	3	73 660	6 170
Summa rörelseintäkter		3 720 184	3 252 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 819 490	-1 422 089
Övriga externa kostnader	9	-166 801	-234 069
Personalkostnader	10	-55 524	-79 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 637 212	-1 743 154
Summa rörelsekostnader		-3 679 027	-3 479 274
RÖRELSERESULTAT		41 157	-226 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 053	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-955 994	-1 348 226
Summa finansiella poster		-949 941	-1 343 416
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-908 784	-1 570 172
Skatt		2 160	0
ÅRETS RESULTAT		-906 624	-1 570 172

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	182 899 290	184 481 406
Markanläggningar	13	154 313	185 177
Maskiner och inventarier	14	223 068	96 300
Summa materiella anläggningstillgångar		183 276 671	184 762 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	0	39 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	39 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		183 276 671	184 802 483
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 745	0
Övriga fordringar	16	1 415 819	979 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	137 484	81 525
Summa kortfristiga fordringar		1 566 048	1 060 527
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 276	510 051
Summa kassa och bank		21 276	510 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 587 324	1 570 578
SUMMA TILLGÅNGAR		184 863 995	186 373 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 910 000	155 910 000
Fond för yttre underhåll		1 129 276	1 066 992
Summa bundet eget kapital		157 039 276	156 976 992
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 382 344	-7 749 889
Årets resultat		-906 624	-1 570 171
Summa fritt eget kapital		-10 288 968	-9 320 060
SUMMA EGET KAPITAL		146 750 308	147 656 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 796 934	20 062 629
Summa långfristiga skulder		18 796 934	20 062 629
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	18 394 629	17 628 935
Leverantörsskulder		152 035	182 258
Skatteskulder		174 408	167 388
Övriga kortfristiga skulder		642	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	595 039	674 919
Summa kortfristiga skulder		19 316 752	18 653 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		184 863 995	186 373 062

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	41 157	-226 756
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 637 212	1 743 154
	1 678 369	1 516 398
Erhållen ränta	1 013	4 810
Erlagd ränta	-1 067 426	-1 331 319
Betald inkomstskatt	2 160	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	614 116	189 889
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-256 664	-3 864
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 990	-27 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	366 442	158 829
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-151 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	44 641	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 359	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-500 001	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 001	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-239 918	-341 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 404 932	1 746 102
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 165 015	1 404 932

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gröndalssundet 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.

En övergång till K3 kommer ske 2026.

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 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 269 052	2 961 987
Hysesintäkter, p-platser	295 200	277 742
El	52 907	0
Övriga intäkter	29 365	6 619
Summa	3 646 524	3 246 348

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-47
Erhållna bidrag	4 680	0
Övriga intäkter	247	6 217
Ersättning från försäkringsbolag	60 352	0
Övriga rörelseintäkter	8 383	0
Summa	73 660	6 170

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 748	45 913
Städning	68 088	66 756
Besiktning och service	94 742	94 205
Trädgårdsarbete	10 099	4 718
Snöröjning/Sandning	33 880	41 592
Övrigt	6 699	498
Summa	262 255	253 682

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	41 580	18 226
Trapphus/port/entr	0	1 163
Dörrar och lås/porttele	150 677	10 362
Vatten och avlopp	8 808	3 738
Ventilation	21 505	0
Fastighetsel	2 713	6 188
Hissar	0	6 944
Carport	25 055	0
Summa	250 338	46 621

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt	0	26 341
Hissar	47 988	0
Summa	47 988	26 341

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	224 747	122 762
Uppvärmning	510 926	446 589
Vatten	126 802	118 629
Avfallshantering	37 516	34 189
Sophämtning	54 956	14 800
Summa	954 947	736 969

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Planerade underhåll	0	19 875
Fastighetsförsäkringar	100 799	92 982
Självrisker	2 000	0
Tomträttsavgälder	4 496	4 662
Bredband	0	156 196
Bredband/kabeltv	107 019	0
Fastighetsavgift	89 648	84 760
Summa	303 962	358 475

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 664	33 421
Övriga förvaltningskostnader	82 437	84 973
Revisionsarvoden	20 500	8 800
Ekonomisk förvaltning	61 200	106 875
Summa	166 801	234 069

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	47 532	65 468
Sociala avgifter	7 992	14 494
Summa	55 524	79 962

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	955 280	1 345 974
Övriga räntekostnader	714	2 207
Övriga finansiella kostn	0	45
Summa	955 994	1 348 226

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	158 211 959	158 211 959
Ingående anskaffningsvärde mark	45 648 041	45 648 041
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 860 000	203 860 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 378 594	-17 685 504
Årets avskrivning	-1 582 116	-1 693 090
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 960 710	-19 378 594
Utgående restvärde enligt plan	182 899 290	184 481 406
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>45 648 041</i>	<i>45 648 041</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	116 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde mark	78 000 000	90 000 000
Summa	194 000 000	199 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	593 769	593 769
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	593 769	593 769
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-408 592	-377 730
Årets avskrivning	-30 864	-30 862
Utgående ackumulerad avskrivning	-439 456	-408 592
Utgående restvärde enligt plan	154 313	185 177

NOT 14, LADDSTOLPAR, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående maskiner och inventarier	31 758	31 758
Laddstolpar	128 500	128 500
IMD elmätare	151 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	311 258	160 258
Akkumulerad avskrivning		
Maskiner och inventarier	-25 408	-19 056
Laddstolpar	-38 550	-25 700
Årets avskrivning	-24 232	-19 202
Utgående ackumulerad avskrivning	-88 190	-63 958
Utgående restvärde enligt plan	223 068	96 300

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	39 600
Summa	0	39 600

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 565	83 769
Momsfordran	38 164	0
Övriga fordringar	147 351	351
Fastum klientmedelskonto	0	894 882
Nabo Klientmedelskonto	700 417	0
Räntekonto	443 322	0
Summa	1 415 819	979 002

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 040	10 575
Försäkringspremier	33 467	31 876
Kabel-TV	4 611	0
Bredband	20 710	39 074
Förvaltning	18 656	0
Summa	137 484	81 525

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,33 %	2 702 804	2 702 804
Swedbank	2027-10-25	2,65 %	10 296 934	10 296 934
Swedbank	2026-10-23	2,59 %	9 765 694	9 765 694
Stadshypotek	2026-03-30	2,60 %	5 926 131	6 426 131
Swedbank	2027-03-25	2,97 %	8 500 000	8 500 000
Summa			37 191 563	37 691 563
Varav kortfristig del			18 394 629	17 628 935

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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 054	18 174
Städning	5 674	14 526
El	24 836	13 739
Fjärrvärme	70 552	62 688
Utgiftsräntor	61 489	172 921
Vatten	33 478	29 000
Löner	47 532	65 468
Sociala avgifter	14 935	20 570
Förutbetalda avgifter/hyror	299 489	256 833
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	595 039	674 919

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Rengöring av ventilationen och OVK genomfördes i januari 2026. Ett av våra lån hos Swedbank amorterades med en halv miljon kronor i januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Clas-Göran Gustavsson
Ordförande

Jan Andersson
Kassör

Lars Ivar Wigforss
Ledamot

Lovisa Ånelöf
Sekreterare

Stefan Laszlo Tapay
Ledamot

Urban Robert Jonsson
Ledamot

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

BOREV Revision AB
Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.03.2026 18:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 21:29

DOCUMENT ID:

SJvil8yqZg

ENVELOPE ID:

HyUiglJc-g-SJvil8yqZg

DOCUMENT NAME:

Brf Gröndalssundet, 769616-5823 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4787491099a352250589d1ea6fccd96297813c419437a
44b94bb1fb30b98d951347e6f2408558cac17cc22d3e96
792e531e72c91e0c09057f5941f1cad87545a

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. Clas-Göran Gustavsson clasgg@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 09:26 12.03.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.187.190
2. Lars Ivar Wigforss lars.wigforss@hotmail.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:17 12.03.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.213.110
3. Stefan Laszlo Tapay stefan.tapay@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 12:16 13.03.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.22.14
4. Urban Robert Jonsson jonsson.urban@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 12:32 12.03.2026 05:52	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.89.57
5. LOVISA ÅNELÖF lovisaanelof@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 17:07 13.03.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.119.67
6. Jan Andersson jan.t.andersson@gmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 15:59 14.03.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.53.104
7. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 18:28 15.03.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Gröndalssundet, org.nr 769616-5823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 Standards on Auditing (ISA) 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 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gröndalssundet för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.03.2026 18:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 21:29

DOCUMENT ID:

ByllogLkqZg

ENVELOPE ID:

SyHsxUyqbl-ByllogLkqZg

DOCUMENT NAME:

Brf Gröndalssundet -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e58c90580dd0e549df7868ae580b1fe086fc2beb4cafb62
a82dc8eb1ef83b2dca044ac151dc16d6aaff90b811242d
a6aa25425413b47ab675a2ede36a1ca7667

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	15.03.2026 18:30	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	15.03.2026 18:29	Low	IP: 81.230.112.101

* 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