



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grindstugan i Rosendal

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-26 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
Kåbo 65:1	2016	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 91 bostadsrätter om totalt 7 525 kvm och 3 lokaler om 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 7985 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Anders Åsell	Ordförande
Anders Eriksson	Styrelseledamot
Bengt Olof Wallner	Styrelseledamot
Lars Roger Jonneryd	Styrelseledamot
Per Söderlund	Styrelseledamot
Stina Andersson	Styrelseledamot
Thibault Brink Elfegoun	Styrelseledamot
Karin Elisabeth Källman Svärd	Suppleant

Valberedning

Petra Hall, Henrik Magnusson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Inträdande revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Riksbyggen
Ekonomisk förvaltning	Mediator
Bredband och TV	Tele 2
Mätning av el och vatten	Infometric
Service av hissar	Kone
Värme	Alight
El	Vattenfall
Vatten, avlopp, sophantering	Uppsala Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal som registrerades hos Bolagsverket 2016-04-22 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2016-08-23 och ändrades efter beslut på två på varandra följande föreningsstämmor (ordinarie stämma samt extra stämma) under 2021 för att överensstämja med de faktiska förhållanden som råder med avseende på ursprungliga ägare och dess befogenheter i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt ekonomisystem har genomförts från februari 2024 efter att SBC förvärvat Mediator.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Se Väsentliga händelser efter räkenskapsåret. Not 18

Övriga uppgifter

Under året har flera viktiga åtgärder genomförts för att säkerställa fortsatt god boendekvalitet. Problem med vissa lägenhetsgolv har åtgärdats med gott resultat, projektet är nu avslutat. Samtliga balkonger som tidigare haft problem med regnvattenläckage från ovanliggande våningar har nu åtgärdats, och det finns i dagsläget inga kända kvarstående problem.

Optimering av uppvärmningssystemet har fortsatt. Vissa komponenter har bytts ut inom garantin, vilket har resulterat i förbättrad temperaturlämplighet i huset samt minskad energiförbrukning. Ytterligare finjusteringar planeras genomföras under 2025.

Föreningens 5-årsbesiktning har genomförts med i huvudsak gott resultat. De flesta identifierade punkter har redan åtgärdats, medan några återstående arbeten kräver varmare väder och planeras till våren.

En ny upphandling av teknisk förvaltning samt skötsel och drift av fastigheten har också genomförts.

I takt med att huset blir äldre märks en ökning av kostnader för underhåll och förbättringar. Styrelsen vill betona vikten av att alla medlemmar hjälps åt att vårda fastigheten och bidra till en långsiktigt hållbar förvaltning.

Under året har gemensamma aktiviteter anordnats för att stärka gemenskapen i föreningen. Bland annat genomfördes en dag för skötsel av terrassen samt ett glöggmingel i samband med advent.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 145 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 648 850	6 829 811	6 033 414	5 820 000
Resultat efter fin. poster	-2 552 648	-1 718 288	-2 552 972	-2 524 000
Soliditet (%)	78,7	78,7	78,7	78,7
Yttre fond	2 083 775	1 283 775	-	-
Taxeringsvärde	310 316 000	310 316 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	864	599	521	514
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	76	83	0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 957	13 029	13 102	13 174
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 210	12 279	12 347	-
Sparande per kvm totalyta, kr	109	224	151	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	147	152	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	76	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	238	257	246	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,84	3,34	-	-
Räntekänslighet (%)	15,76	22	25	26

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 och vatten 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

Årets resultat visar en förlust på -2 906 377 kronor, vilket är i linje med föreningens ekonomiska plan och huvudsakligen förklaras av räntekostnader samt planmässiga avskrivningar på föreningens byggnad. Dessa kostnader påverkar inte föreningens likviditet negativt.

Trots underskottet uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 1 093 089 kronor, och föreningens likvida medel har ökat till 4 586 523 kronor vid årets slut.

Styrelsen bedömer att föreningen har god betalningsförmåga och tillräckliga ekonomiska resurser för att uppfylla sina framtida åtaganden. Inga särskilda åtgärder bedöms nödvändiga.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	97 825 000	-	-	97 825 000
Upplåtelseavgifter	279 209 278	-	-	279 209 278
Fond, yttre underhåll	1 283 775	400 000	400 000	2 083 775
Balanserat resultat	-8 658 197	-2 118 288	-400 000	-11 176 486
Årets resultat	-1 718 288	1 718 288	-2 552 648	-2 552 648
Eget kapital	367 941 567	0	-2 552 648	365 388 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 776 485
Årets resultat	-2 552 648
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
Totalt	-13 729 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	9 865
Balanseras i ny räkning	-13 719 269

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	7 648 850	6 906 941
Övriga rörelseintäkter	3	33	437 069
Summa rörelseintäkter		7 648 883	7 344 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 637 303	-3 482 771
Övriga externa kostnader	9	-211 794	-281 628
Personalkostnader	10	-202 844	-211 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 416 580	-3 415 473
Summa rörelsekostnader		-7 468 520	-7 391 840
RÖRELSERESULTAT		180 362	-47 829
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102 762	50 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 835 772	-1 721 067
Summa finansiella poster		-2 733 010	-1 670 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 552 648	-1 718 288
ÅRETS RESULTAT		-2 552 648	-1 718 288

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	459 942 806	463 359 386
Summa materiella anläggningstillgångar		459 942 806	463 359 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		459 942 806	463 359 386
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		362 435	628 163
Övriga fordringar	13	1 974 096	534 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	152 975	287 021
Summa kortfristiga fordringar		2 489 506	1 449 980
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 636 572	3 554 522
Summa kassa och bank		2 636 572	3 554 522
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 126 078	5 004 502
SUMMA TILLGÅNGAR		465 068 884	468 363 888

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		377 034 278	377 034 278
Fond för yttre underhåll		2 083 775	1 283 775
Summa bundet eget kapital		379 118 053	378 318 053
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 176 486	-8 658 197
Årets resultat		-2 552 648	-1 718 288
Summa ansamlad förlust		-13 729 134	-10 376 486
SUMMA EGET KAPITAL		365 388 919	367 941 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	16 982 595	34 207 700
Summa långfristiga skulder		16 982 595	34 207 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	80 517 025	63 837 328
Leverantörsskulder		524 073	702 505
Skatteskulder		146 320	146 320
Övriga kortfristiga skulder		160 917	236 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 349 035	1 292 244
Summa kortfristiga skulder		82 697 370	66 214 621
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		465 068 884	468 363 888

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	180 362	-47 829
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 416 580	3 415 473
	3 596 942	3 367 644
Erhållen ränta	102 762	50 608
Erlagd ränta	-2 726 416	-1 514 266
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	973 288	1 903 986
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	426 106	-739 790
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-306 304	457 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 093 089	1 621 224
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-545 408	-545 408
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-545 408	-545 408
ÅRETS KASSAFLÖDE	547 681	1 075 816
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 038 841	2 963 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 586 523	4 038 841

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grindstugan i Rosendal har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 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	0,55 - 6,67 %
---------	---------------

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	4 871 520	4 510 620
Hysesintäkter lokaler, moms	890 216	835 760
Hysesintäkter förråd	79 809	88 892
Hysesintäkter förråd, moms	7 488	7 488
Deb. fastighetsskatt, moms	72 788	72 788
Intäkter kabel-TV	354 900	354 900
Vatten, moms	0	313 631
Kallvatten, moms	135 255	0
Varmvatten, moms	275 475	0
El, moms	686 735	502 692
Uppvärmning, moms	12 000	12 000
Vattenintäkter, fasta	175 721	131 040
Påminnelseavgift	2 520	1 620
Dröjsmålsränta	2 982	0
Pantsättningsavgift	6 876	0
Överlåtelseavgift	10 031	0
Andrahandsuthyrning	64 530	75 464
Öres- och kronutjämnning	4	46
Summa	7 648 850	6 906 941

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	33	437 069
Summa	33	437 069

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	287 160	187 318
Fastighetsskötsel utöver avtal	33 176	82 590
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 913	0
Städning enligt avtal	148 042	120 275
Städning utöver avtal	557	0
Besiktningar	102 435	3 645
Hissbesiktning	74 425	66 438
Gårdkostnader	6 443	0
Gemensamma utrymmen	1 142	0
Sopphantering	14 617	0
Snöröjning/sandning	15 616	0
Serviceavtal	38 957	30 683
Mattvätt/Hyrmattor	0	0
Fordon	1 461	0
Förbrukningsmaterial	378	0
Summa	727 320	490 949

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	132 851	77 380
Trapphus/port/entr	3 494	0
Dörrar och lås/porttele	20 140	0
Bastu/pool	1 310	0
Värmeanläggning/undercentral	5 783	0
Ventilation	24 903	0
Elinstallationer	10 867	0
Hissar	10 013	0
Vattenskada	3 722	0
Temp. rep und eller projekt	4 294	0
Summa	217 377	77 380

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	9 865	92 619
Summa	9 865	92 619

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 177 684	1 212 254
Uppvärmning	439 723	609 069
Vatten	285 668	229 678
Sophämtning/renhållning	228 245	236 320
Summa	2 131 320	2 287 321

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	112 714	103 167
Kabel-TV	365 546	358 174
Fastighetsskatt	73 160	73 160
Summa	551 420	534 501

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 312	0
Tele- och datakommunikation	11 679	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 301	18 176
Fritids och trivselkostnader	2 847	0
Förvaltningsarvode enl avtal	62 368	95 846
Överlåtelsekostnad	14 298	0
Pantsättningskostnad	10 873	0
Administration	70 169	167 606
Konsultkostnader	14 945	0
Summa	211 794	281 628

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	162 500	170 200
Arbetsgivaravgifter	40 344	41 768
Summa	202 844	211 968

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 833 078	1 717 941
Dröjsmålsränta	86	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 608	3 126
Summa	2 835 772	1 721 067

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 021 278	477 021 278
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	477 021 278	477 021 278
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 661 892	-10 246 419
Årets avskrivning	-3 416 580	-3 415 473
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 078 472	-13 661 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	459 942 806	463 359 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>135 474 000</i>	<i>135 474 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	227 200 000	227 200 000
Taxeringsvärde mark	83 116 000	83 116 000
Summa	310 316 000	310 316 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	46	750
Övriga kortfristiga fordringar	24 099	49 727
Transaktionskonto	916 783	484 319
Borgo räntekonto	1 033 168	0
Summa	1 974 096	534 796

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 048	242 807
Förutbet försäkr premier	48 929	44 213
Förutbet kabel-TV	10 810	0
Förutbet bredband	79 187	0
Förutbet förvaltning	1	0
Summa	152 975	287 021

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-01-22	0,84 %	17 103 850	17 187 250
Nordea	2025-01-27	3,41 %	17 103 850	17 187 250
Nordea	2025-01-27	4,10 %	17 103 850	17 187 250
Nordea	2025-05-05	3,19 %	12 014 645	29 326 723
Stadshypotek	2026-01-30	3,62 %	17 069 575	17 156 555
Nordea	2025-01-22	1,14 %	17 103 850	
Summa			97 499 620	98 045 028
Varav kortfristig del			80 517 025	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 772 580 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	8 339	0
Uppl kostn el	144 075	0
Uppl kostn räntor	463 085	0
Uppl kostn löner	108 900	108 900
Uppl kostnad Sophämtning	10 040	0
Uppl lagstadgade soc avg	34 000	34 000
Uppl ränta bokslut	0	353 729
Förutbet hyror/avgifter	580 596	795 615
Summa	1 349 035	1 292 244

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	100 087 000	100 087 000
Summa	100 087 000	100 087 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningen avslutat sitt samarbete med Riksbyggen. Nytt avtal har from 1 januari 2025 tecknats med VVE Konsult för teknisk förvaltning, samt med Bredablick för lokalförvaltning, fastighetsdrift och utemiljö. Styrelsen bedömer att detta byte kommer att leda till förbättrad kvalitet på tjänsterna samt en något lägre totalkostnad för föreningens löpande förvaltning. Från och med den 1 januari 2025 höjdes samtliga avgifter med 4 % för att möta ökade driftkostnader och säkerställa en fortsatt stabil ekonomi. I slutet av januari 2025 omförhandlades flera av föreningens lån. De nya villkoren innebär en kombination av fast och rörlig ränta med olika bindningstider, vilket skapar en god balans mellan trygghet och flexibilitet i föreningens räntekostnader framöver.

Underskrifter

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

Uppsala

Anders Eriksson
Styrelseledamot

Anders Åsell
Ordförande

Bengt Wallner
Styrelseledamot

Per Söderlund
Styrelseledamot

Roger Jonneryd
Styrelseledamot

Stina Andersson
Styrelseledamot

Thibault Brink Elfegoun
Styrelseledamot

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

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2025 16:12

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 09:58

DOCUMENT ID:

rkEVld4-gx

ENVELOPE ID:

ByXVldVbge-rkEVld4-gx

DOCUMENT NAME:

Brf Grindstugan i Rosendal, 769632-1244 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

30244b9a4dd74aaded499a72cd977e68fe6964609c78c6
42695ec0f97f80e48ed22c4be6f43e19064b184db75767
b0064af8e169f33f0bd6d05ec4dcc0cacbcb

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. ANDERS ERIKSSON tyrestaanders@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:04 16.05.2025 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.89.139
2. STINA ANDERSSON stina.andersson@bylero.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:07 16.05.2025 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.103.18
3. Lars Roger Jonneryd roger.jonneryd@icloud.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:18 16.05.2025 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.158.208
4. Bengt Olof Wallner bengtwallner@me.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:24 16.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.40
5. Per Olof Söderlund per.soderlund@boetten.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:39 16.05.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.42.152
6. HANS ANDERS ÅSELL asell.anders@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:39 16.05.2025 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.251.97
7. THIBAUT BRINK ELFEGO UN thibaulte@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 14:38 16.05.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.72
8. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	17.05.2025 16:12 17.05.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.240

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal, org.nr 769632-1244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 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*. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Grindstugan i Rosendal för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2025 16:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 09:58

DOCUMENT ID:

r1bNEg_E-xl

ENVELOPE ID:

HkeXVgdEble-r1bNEg_E-xl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, brf Grindstugan i Rosendal.pdf

2 pages

SHA-512:

149268d40d620aa69c4c4a8acb9721128f94db17bf94a6
c7d4ef2be6bf6ba77dee1c1abc45c240f6612935b295ff2
2d9b1bc41d619d34f6f98fd1af332d97759

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	17.05.2025 16:13	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	17.05.2025 16:10	Low	IP: 94.234.77.240

* 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