



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-30 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
Hagen 1	1965	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964-1965 och består av 5 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 193 bostadsrätter om totalt 14 426 kvm. Byggnadernas totalyta är 14906 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kerstin Söderquist	Ordförande
Alexander Lundén	Styrelseledamot
Elisabet Modén Geidnert	Styrelseledamot
Olov Lindblom	Styrelseledamot
Richard Törner	Styrelseledamot
Anders Mellberg	Suppleant
Kerstin Hedberg	Suppleant

Valberedning

Lennart Ericsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Auktoriserad
revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Iordningställt lokal för förpackningsåtervinning
Byte till LED-belysning i hissar, förrådsgångar, sop- och rullatorrum mm
Förbättrat säkerhet för takarbeten
Målning av takkupor
Färdigställt målning av altanräcken
Byte av samtliga mattor i hissarna
Byte av postboxar hus 10 och 12
- 2023 ● Skyddsrum i hus 6 och 8 - färdigställda
- 2020 ● Stambyte med badrumsrenovering och nytt vattenledningssystem
- 2019 ● Värmeinjustering

Planerade underhåll

- 2025 ● Projektering av balkonger
Byte av postboxar hus 4, 6 och 8
Målning av samtliga förrådsgångsdörrar
- 2026 ● Inoljning västra portarna
OVK, obligatorisk ventilationskontroll med rengöring i samtliga lägenheter
- 2027 ● Stamspolning i samtliga lägenheter och dagvattenbrunnar
Rengöring och algskyddsbehandling samtliga tak

Avtal med leverantörer

Brandskyddsarbete SBA	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
El	Norrtälje Energi
Fastighets- och tekniskförvaltning	Sweax AB

Fjärrvärme och årlig kontroll med underhåll	Norrtälje Energi
Hissar	Roslagens Hiss/Hissgruppen ab
Snöröjning, halkbekämpning parkering	DKLBC AB
Ventilation	Friska Fläktar Teknik AB
Årlig kontroll av elanläggningen	Roslagens Styrinstallationer AB

Övrig verksamhetsinformation

Påbyggnad av 40 bostadslägenheter uppfördes 1991-1992 av Skanska AB i samband med förnyad takkonstruktion.

På föreningens mark finns 43 garage, 57 p-platser med motorvärmartuttag och 99 p-platser utan motorvärmartuttag samt 14 platser för besökare.

Uppdatering av underhållsplanen genomförd under år 2024 och gäller i 50 år.

Lokal iordningställd under året för kommande insamling av förpackningsmaterial: papper, plast, glas och metall. Inväntar upphandling av entreprenör för hämtning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån, 23 875 mnkr med fast ränta 1,39 % förföll 24-05-10 omsattes till 3-årig fast ränta 2,71 %.

Extra amortering har gjorts med 3 mnkr.

Större kostnadsökningar från januari för förbrukning av: vatten ca 30 %, fjärrvärme ca 25% och el ca 30 %.

Besiktning av balkongerna, analys och eventuell projektering görs början av år 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-10-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Brf Grindens Verksamhetsberättelse

Föreningen värnar om miljön genom tecknat avtal om Grön el och fjärrvärme från Norrtälje Energi.

För att minska energikostnaden och få tystare inomhusmiljö har fastigheterna 2 + 1 fönsterglas.

Samtliga armaturer i fastigheterna och utomhus har nu LED-belysning.

Ventilationen kontrolleras vart tredje år, filterbyten görs två gånger per år samt värmeväxlare är installerad. Kontroll av inkommande fjärrvärme och dess utrustning i undercentral kontrolleras två gånger per år.

Elanläggningen genomgår en årlig kontroll som protokollförs enligt lag.

Matavfall och tidningar samlas in för återvinning. Lokal har färdigställts för kommande insamling av papper, plast, glas och metall.

Föreningens stora och artrika marker gynnar den biologiska mångfalden.

För underhåll av mark och fastighet anlitas entreprenörer som är verksamma i kommunen så långt det är möjligt.

För att säkra framtida underhåll finns en mångårig underhållsplan som uppdateras årligen.

Social samvaro möjliggörs genom att här finns en boulebana, en uppskattad paviljong med grillplats, lekpark och stora grönytor.

Trygghetsarbeten

För att värna om trygghet för medlemmar, gäster och entreprenörer genomförs brandskyddskontroller, markeringar av olika slag för utrymning, brandvarnare och brandsläckare.

Dörrar till källare, soprum, rum för rullatorer/barnvagnar hålls låsta och vid våra entréer finns kodlås.

Hissarna är försedda med larmfunktion och dioder för att förebygga klämskador.

Årlig kontroll görs av föreningens elanläggning som protokollförs och eventuella brister åtgärdas omgående.

För säkrare takarbeten finns olika säkerhetsanordningar och ett utökat snörasskydd för cykelställen.

Föreningen har iordningställt skyddsrummen i hus 6 och 8. Dessa ska inrymma totalt 570 personer i händelse av krig.

För oförutsedda händelser har styrelsen en Krishandlingsplan.

Hållbarhetsplan för Brf Grinden

Energi och vatten

- vi köper grön el och har LED-belysning
- fjärrvärme värmer vatten och lägenheter
- samtliga tappställen i lägenheterna har snålspolning

Avfall

- vi sorterar hushålls- och matavfall
- färdigställt lokal för insamling av förpackningsmaterial. Inväntar kommunens upphandling av entreprenör.

Ekonomi

- våra ekonomiska system är digitaliserade
- föreningen tecknas av två ledamöter i förening och av styrelsen
- underhåll och investeringar görs baserat på en mångårig underhållsplan

Vår ekonomiska förvaltare SBC och Bostadsrätterna stöttar styrelsen med rådgivning och kostnadsfria kurser.

Föreningens medlemmar har tillgång via inloggning till SBC Hemma där finns avier och övrig information.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 258 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 260 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 259 632	12 652 942	12 499 495	12 465 385
Resultat efter fin. poster	646 161	742 041	281 965	1 988 965
Soliditet (%)	23	21	20	20
Yttre fond	8 466 088	8 101 478	9 085 005	8 664 390
Taxeringsvärde	223 040 000	223 040 000	223 040 000	190 783 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	897	842	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 426	5 701	5 907	6 181
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 252	5 517	5 716	5 982
Sparande per kvm totalyta, kr	282	288	352	346
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	23	22	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	96	93	106

Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	98	75	77	72
Energikostnad per kvm totalyta, kr	247	194	198	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	1,79	-	-
Räntekänslighet (%)	6,05	6,77	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	3 408 670	-	-	3 408 670
Upplåtelseavgifter	2 154 570	-	-	2 154 570
Fond, yttre underhåll	8 101 478	-601 526	966 136	8 466 088
Balanserat resultat	9 078 217	1 343 567	-966 136	9 455 648
Årets resultat	742 041	-742 041	664 681	664 681
Eget kapital	23 484 976	0	664 681	24 149 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 421 784
Årets resultat	664 681
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-966 136
Totalt	10 120 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	656 025
Balanseras i ny räkning	10 776 354

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	13 259 632	12 652 942
Övriga rörelseintäkter	3	175 000	23 048
Summa rörelseintäkter		13 434 632	12 675 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 450 416	-6 975 061
Övriga externa kostnader	9	-519 099	-541 210
Personalkostnader	10	-242 901	-245 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 887 818	-2 852 463
Summa rörelsekostnader		-11 100 234	-10 614 156
RÖRELSERESULTAT		2 334 399	2 061 834
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91 256	181 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 760 974	-1 501 450
Summa finansiella poster		-1 669 718	-1 319 793
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		664 681	742 041
ÅRETS RESULTAT		664 681	742 041

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	98 523 796	101 031 457
Maskiner och inventarier	13	43 225	54 757
Pågående projekt	14	101 170	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 668 191	101 086 214
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 669 591	101 087 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 688	27 706
Övriga fordringar	16	4 720 370	5 817 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	327 268	203 911
Summa kortfristiga fordringar		5 066 326	6 049 439
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 278 855	2 209 882
Summa kassa och bank		2 278 855	2 209 882
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 345 181	8 259 321
SUMMA TILLGÅNGAR		106 014 773	109 346 935

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 563 240	5 563 240
Fond för yttre underhåll		8 466 088	8 101 478
Summa bundet eget kapital		14 029 328	13 664 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 455 648	9 078 217
Årets resultat		664 681	742 041
Summa fritt eget kapital		10 120 329	9 820 258
SUMMA EGET KAPITAL		24 149 657	23 484 976
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	46 687 500	43 841 625
Summa långfristiga skulder		46 687 500	43 841 625
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	31 591 625	38 402 000
Leverantörsskulder		567 664	417 519
Skatteskulder		31 524	44 169
Övriga kortfristiga skulder		1 587 433	1 558 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 399 369	1 597 996
Summa kortfristiga skulder		35 177 615	42 020 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 014 773	109 346 935

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 334 399	2 061 834
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	106 428
Årets avskrivningar	2 887 818	2 852 463
	5 222 217	5 020 725
Erhållen ränta	91 256	75 229
Erlagd ränta	-1 758 392	-1 503 692
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 555 081	3 592 262
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-114 403	111 693
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-34 926	255 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 405 753	3 959 466
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-469 795	-306 283
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-469 795	693 717
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 964 500	-2 964 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 964 500	-2 964 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 028 542	1 688 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 922 909	6 234 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 894 367	7 922 909

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grinden 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 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	1,57 - 10 %
Okänt konto: 1210	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	12 765 218	12 205 427
Hysesintäkter garage	220 714	215 136
Hysesintäkter p-plats	211 200	196 440
Hysesintäkter förråd	9 528	9 357
Intäkter kabel-TV	173 625	173 475
Avsättning till inre fond	-226 000	-226 000
Gemensamhetslokal	1 474	0
Övriga intäkter	3 000	8 000
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 659	0
Pantsättningsavgift	23 220	50 277
Överlåtelseavgift	41 790	14 704
Administrativ avgift	4 606	0
Andrahandsuthyrning	8 604	6 132
Vidarefakturerade kostnader	20 000	0
Öres- och kronutjämning	-6	-6
Summa	13 259 632	12 652 942

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 000	-16 963
Försäkringsersättning	174 000	40 011
Summa	175 000	23 048

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	980 266	1 040 427
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 438	11 032
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	93 295	133 499
Larm och bevakning	0	6 488
Städning enligt avtal	3 880	0
Städning utöver avtal	7 575	0
Hissbesiktning	24 000	22 875
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	96 250
Brandskydd	19 830	60 071
Gårdkostnader	35 891	1 897
Gemensamma utrymmen	22 824	0
Garage/parkering	0	58 721
Snöröjning/sandning	186 708	278 515
Serviceavtal	46 886	22 263
Förbrukningsmaterial	31 622	24 629
Summa	1 471 215	1 756 666

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	22 679	6 925
Dörrar och lås/porttele	55 373	26 539
Övriga gemensamma utrymmen	14 249	0
VVS	42 358	12 238
Värmeanläggning/undercentral	0	3 800
Ventilation	3 460	33 812
Elinstallationer	46 617	80 475
Hissar	386 492	269 511
Tak	5 523	0
Mark/gård/utemiljö	3 170	20 797
Garage/parkering	24 902	994
Vattenskada	58 274	208 237
Summa	663 097	663 328

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	368	0
Tvättstuga	0	5 750
Entr/trapphus	9 275	200 501
Källare	0	168 750
Sophantering/återvinning	96 821	0
Ventilation	34 488	0
Elinstallationer	353 430	0
Hiss	104 943	0
Balkonger/altaner	56 700	101 525
Mark/gård/utemiljö	0	125 000
Summa	656 025	601 526

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	480 705	343 044
Uppvärmning	1 731 294	1 428 184
Vatten	1 467 902	1 223 608
Sophämtning/renhållning	257 668	241 730
Grovsopor	26 919	18 060
Summa	3 964 488	3 254 626

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	211 623	193 488
Kabel-TV	144 601	178 332
Bredband	4 377	0
Fastighetsskatt	334 990	327 077
Korr. fastighetsskatt	0	18
Summa	695 591	698 915

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	13 278	11 762
Tele- och datakommunikation	5 436	15 472
Juridiska åtgärder	0	11 963
Inkassokostnader	525	1 031
Övriga förluster	3 667	0
Revisionsarvoden extern revisor	40 000	40 000
Styrelseomkostnader	3 190	1 899
Fritids och trivselkostnader	708	329
Föreningskostnader	14 858	32 530
Förvaltningsarvode enl avtal	268 461	278 832
Överlåtelsekostnad	46 138	36 987
Pantsättningskostnad	29 812	27 949
Övriga förvaltningsarvoden	23 000	28 000
Korttidsinventarier	5 999	20 057
Administration	23 533	9 811
Konsultkostnader	40 494	4 269
Bostadsrätterna Sverige	0	20 320
Summa	519 099	541 210

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	198 692	224 828
Arbetsgivaravgifter	44 209	20 593
Summa	242 901	245 421

Föreningen har inte haft någon anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 760 799	1 501 446
Dröjsmålsränta	63	4
Kostnadsränta skatter och avgifter	112	0
Summa	1 760 974	1 501 450

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 354 023	133 105 380
Årets inköp	368 625	248 643
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 722 648	133 354 023
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-32 322 566	-29 472 986
Årets avskrivning	-2 876 286	-2 849 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-35 198 852	-32 322 566
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 523 796	101 031 457
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 664 000</i>	<i>1 664 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	161 119 000	161 119 000
Taxeringsvärde mark	61 921 000	61 921 000
Summa	223 040 000	223 040 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 640	81 000
Inköp	0	57 640
Utgående anskaffningsvärde	138 640	138 640
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-83 883	-81 000
Avskrivningar	-11 532	-2 883
Utgående avskrivning	-95 415	-83 883
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 225	54 757

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	101 170	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	101 170	0

- Postboxar
- Balkonger

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	104 859	95 055
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	9 740
Transaktionskonto	3 545 211	4 644 853
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	4 720 370	5 817 822

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11 116	0
Förutbet fast skötsel	83 624	0
Förutbet försäkr premier	203 724	193 103
Förutbet kabel-TV	27 020	10 808
Förutbet bredband	1 247	0
Upplupna intäkter	537	0
Summa	327 268	203 911

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-05-09	1,03 %	20 216 625	20 431 125
SBAB	2030-05-09	1,20 %	23 625 000	23 875 000
SBAB	2025-06-19	4,45 %	10 875 000	14 125 000
SBAB	2027-09-14	2,71 %	23 562 500	23 812 500
Summa			78 279 125	82 243 625
Varav kortfristig del			31 591 625	38 402 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 456 625 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 144	78 688
Uppl kostn el	46 186	38 468
Uppl kostnad Värme	204 189	187 887
Uppl kostn räntor	2 771	189
Uppl kostn vatten	0	106 303
Uppl kostnad Sophämtning	375	54 040
Uppl kostnad arvoden	0	27 004
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	-8 484
Förutbet hyror/avgifter	1 142 704	1 113 901
Summa	1 399 369	1 597 996

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	123 743 000	123 743 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett 5-årigt lån om 20 mnkr ska omsättas 2025-05-09 har idag 1,03 % ränta. Projektering av balkongerna. Efter besiktning under december 2024 visade det sig att åtgärder krävs. Upphandling och efter detta upptagande av nya lån är förhoppningen att projektet kring balkongerna kan starta under 2025. Omfattningen är i dag ej fastställd.

Underskrifter

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

Norrtälje

Alexander Lundén
Styrelseledamot

Elisabet Modén Geidnert
Styrelseledamot

Kerstin Söderquist
Ordförande

Olov Lindblom
Styrelseledamot

Richard Törner
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grinden, org. nr 714400-0432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grinden för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säke- rhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifi- rat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grinden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor