



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grendel

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Danderyd.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grendel 5	1994	Danderyd

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 5 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 171 kvm. Byggnadernas uthyrbara totalyta är 2 171 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jörgen Friman	Ordförande
Lars Ransgart	Styrelseledamot
Anna Axelson	Styrelseledamot
Erik Bernström	Styrelseledamot
Marianne Ransgart	Suppleant
Elisabeth Björkman	Suppleant

Valberedning

Carina Dahl (sammankallande)
Berit Friman
Maria Levander

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två av styrelsens ledamöter i förening.

Revisorer

Albin Djavadzadeh	Auktoriserad revisor	Forvis Mazars - Avgått på egen begäran 2024-08-31
Jonas Helleklint	Auktoriserad revisor, suppleant	Forvis Mazars

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2018 ● Ommålning av samtliga plåttak.

2023 ● Renovering och ommålning av fasader.

Planerade underhåll

2025 ● Endast normala underhållsåtgärder planeras under året.

Avtal med leverantörer

El	EON Energi AB
Hämtning av hushållssopor	Urbaser AB
Hämtning av matavfall	Urbaser AB
Service för bergvärmeanläggning	Caverion AB
Service för laddstolpar	NewEl AB
Snöröjning	Kasama AB
Teknisk förvaltning	Kasama AB
Trädgårdsskötsel	Kasama AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Återvinning av glas, tidningar och plastförpackningar	Stena Recycling AB
Hisservice	Globus TT AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför verksamhetsåret 2025 sänktes "Avgift kapital" med 25 % jämfört med samma avgift 2024.

"Avgift drift" är oförändrad jämfört med år 2024.

Övriga uppgifter

Andelstal för avgifter

Brf Grendel har sedan ett antal år valt att fördela föreningens samlade låneskuld per lägenhet.

Under åren har medlemmarna erbjudits möjligheten att vid vissa tillfällen amortera på sin andel av föreningens lån och därmed minska sin månatliga avgift till föreningen. Föreningen har i motsvarande grad amorterat på föreningens lån, vilket i sin tur inneburit att nyckeltalen för föreningens finansiella ställning förbättrats.

Grundtanken med detta sätt att fördela föreningens kapital är dels att varje medlem i föreningen kan påverka sin månadsavgift, dels att en låg avgift också har en viss inverkan på marknadsvärdet på respektive lägenhet.

Kostnader för föreningens ränteutgifter samt amorteringar fördelas per lägenhet enligt ett **"Andelstal för kapital"** baserat på varje medlems andel av föreningens totala låneskuld.

Kostnaderna för drift och underhåll fördelas enligt ett **"Andelstal för drift"** baserat på respektive lägenhets boendeyta i proportion av den totala boendeytan i föreningen

Hållbarhet

Föreningen arbetar aktivt med att optimera energianvändning och att i övrigt minska miljöpåverkan.

Föreningen har sedan många år installerat en bergvärmeanläggning som producerar en stor del av energibehovet. Komplettering vid toppbelastning sker med hjälp av en elpanna.

All belysning i trapphus och i utemiljö har utrustats med LED-lampor.

Totalt finns 10 P-platser med möjlighet till laddning av el- och hybridbilar.

Återvinning sker i egna uppsamlingskärl av följande fraktioner: hushållssopor, kompostsopor, tidningar, glas och plastförpackningar. Pappers-, metall- och kartongfraktioner lämnas på kommunal återvinning på ca 300 meters avstånd.

Byggnadsår och ytor

Föreningens 22 bostadsrätter om totalt 2 171 kvm utgör också den totalyta som nyckeltalen beräknas på. Inklusive trapphus är totalytan 2 713 kvm.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 876 781	1 924 701	1 594 532	1 332 578
Resultat efter fin. poster	37 122	-2 363 519	214 187	59 345
Soliditet (%)	72	71	73	72
Yttre fond	206 000	293 231	240 231	87 231
Taxeringsvärde	57 000 000	57 000 000	57 000 000	44 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	830	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	95,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 995	5 202	4 954	5 068
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 995	5 202	4 954	5 068
Sparande per kvm totalyta, kr	139	188	213	138
Elkostnad per kvm totalyta, kr	142	116	169	101
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	22	28	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	139	197	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	3,28	-	-
Räntekänslighet (%)	6,22	6,58	-	-

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 belänad 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	15 458 312	-	-	15 458 312
Upplåtelseavgifter	4 288 464	-	-	4 288 464
Fond, yttre underhåll	293 231	-140 231	53 000	206 000
Kapitaltillskott	11 034 392	-	-	11 034 392
Balanserat resultat	319 996	-2 223 288	-53 000	-1 956 292
Årets resultat	-2 363 519	2 363 519	37 122	37 122
Eget kapital	29 030 876	0	37 122	29 067 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 903 292
Årets resultat	37 122
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 000
Totalt	-1 919 170

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-100 000
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	26 000
Balanseras i ny räkning	-1 993 170

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	1 876 781	1 924 701
Övriga rörelseintäkter	3	0	71 781
Summa rörelseintäkter		1 876 781	1 996 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 124 187	-3 553 992
Övriga externa kostnader	9	-99 038	-233 636
Personalkostnader	10	0	26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 185	-248 820
Summa rörelsekostnader		-1 461 410	-4 010 164
RÖRELSERESULTAT		415 371	-2 013 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 733	12 803
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-384 982	-362 640
Summa finansiella poster		-378 249	-349 837
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 122	-2 363 519
ÅRETS RESULTAT		37 122	-2 363 519

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	39 523 127	39 761 312
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 523 127	39 761 312
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 523 127	39 761 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 917	4 971
Övriga fordringar	14	417 477	558 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	32 280	0
Summa kortfristiga fordringar		476 674	563 009
Kassa och bank			
Kassa och bank		316 278	244 819
Summa kassa och bank		316 278	244 819
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		792 952	807 827
SUMMA TILLGÅNGAR		40 316 079	40 569 139

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 781 168	30 781 168
Fond för yttre underhåll		206 000	293 231
Summa bundet eget kapital		30 987 168	31 074 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 956 292	319 996
Årets resultat		37 122	-2 363 519
Summa fritt eget kapital		-1 919 170	-2 043 523
SUMMA EGET KAPITAL		29 067 998	29 030 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 200 800	0
Summa långfristiga skulder		6 200 800	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 643 100	11 293 900
Leverantörsskulder		100 071	66 293
Skatteskulder		3 429	5 988
Övriga kortfristiga skulder		80 475	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	220 206	172 082
Summa kortfristiga skulder		5 047 281	11 538 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 316 079	40 569 139

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	415 371	-2 013 682
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	238 185	248 820
	653 556	-1 764 862
Erhållen ränta	6 733	12 803
Erlagd ränta	-388 435	-352 561
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	271 854	-2 104 620
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 440	-33 488
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	163 271	-56 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 685	-2 194 214
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	1 300 649
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-450 000	-1 956 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	1 843 749
ÅRETS KASSAFLÖDE	-71 315	-350 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	724 346	1 074 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	653 031	724 346

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grendel har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Bergvärme borrhål	20 år
Bergvärme material	40 år
Fiberanslutning	10 år
Laddstolpar	10 år

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.

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	1 371 024	1 375 380
Årsavgift bostäder, kap tillsk	371 339	418 199
Hysesintäkter p-plats	11 250	4 800
Hysesintäkter förråd	5 400	5 250
Hyror carport	79 500	86 100
El	0	9 342
Laddbox	4 500	375
Elintäkter laddstolpe	21 291	21 000
Elintäkter laddstolpe moms	0	4 135
Påminnelseavgift	180	120
Pantsättningsavgift	3 440	0
Överlåtelseavgift	8 024	0
Administrativ avgift	833	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	1 876 781	1 924 701

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	71 781
Summa	0	71 781

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	44 340	185 958
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 309	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	147 521	22 089
Städning enligt avtal	202 854	109 153
Besiktningar	2 671	0
Hissbesiktning	4 765	2 497
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 750	23 379
Gårdkostnader	10 492	7 589
Gemensamma utrymmen	700	0
Snöröjning/sandning	45 548	29 268
Serviceavtal	3 695	19 862
Förbrukningsmaterial	5 439	16 812
Summa	501 084	416 607

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 250	0
Dörrar och lås/porttele	688	0
VVS	6 872	3 400
Värmeanläggning/undercentral	79 097	4 333
Elinstallationer	18 337	-5 286
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 016	0
Mark/gård/utemiljö	0	625
Garage/parkering	5 000	0
Summa	120 260	3 072

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	26 000	0
Fasader	0	2 624 375
Summa	26 000	2 624 375

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	308 111	316 584
Vatten	67 919	59 533
Sophämtning/renhållning	45 142	57 906
Summa	421 172	434 023

Ersättning för sophämtning har erhållits från Danderyds kommun med 1 547 kr.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 395	39 541
Bredband	1 416	1 416
Fastighetsskatt	35 860	34 958
Summa	55 671	75 915

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 140	0
Tele- och datakommunikation	2 197	1 987
Juridiska åtgärder	0	17 938
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	25 188	21 000
Styrelseomkostnader	3 996	0
Fritids och trivselkostnader	3 017	1 926
Föreningskostnader	488	6 676
Förvaltningsarvode enl avtal	43 830	42 040
Överlåtelsekostnad	8 098	1 838
Pantsättningskostnad	3 440	3 152
Administration	6 644	8 290
Konsultkostnader	0	128 327
Summa	99 038	233 636

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	-20 000
Arbetsgivaravgifter	0	-6 284
Summa	0	-26 284

Styrelsearvodet för 2022 avskrevs 2023.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	384 982	361 949
Dröjsmålsränta	0	691
Summa	384 982	362 640

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 558 075	45 558 075
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 558 075	45 558 075
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 796 763	-5 547 943
Årets avskrivning	-238 185	-248 820
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 034 948	-5 796 763
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 523 127	39 761 312
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
Summa	57 000 000	57 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	138 339	138 339
Utgående anskaffningsvärde	138 339	138 339
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-138 339	-138 339
Utgående avskrivning	-138 339	-138 339
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 537	4 323
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	10 688	10 688
Avräkning övrigt	63 499	63 499
Transaktionskonto	102 351	167 796
Borgo räntekonto	234 402	311 732
Summa	417 477	558 038

Avräkning övrigt avser fordran på medlemmarna för ej debiterad Avgift kapital 2023.

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 530	0
Förutbet försäkr premier	25 750	0
Summa	32 280	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,77 %	6 200 800	6 200 800
SEB	2025-07-28	3,05 %	4 043 750	4 493 750
SEB	2025-05-28	2,99 %	599 350	599 350
Summa			10 843 900	11 293 900
Varav kortfristig del			4 643 100	11 293 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 843 900 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 177	5 700
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	4 922	0
Uppl kostn el	32 115	0
Uppl kostn räntor	7 052	10 505
Uppl kostnad Sophämtning	8 888	0
Förutbet hyror/avgifter	161 052	155 877
Summa	220 206	172 082

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	24 870 000	24 870 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Danderyd

Anna Axelson
Styrelseledamot

Erik Bernström
Styrelseledamot

Jörgen Friman
Ordförande

Lars Ransgart
Styrelseledamot

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

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 16:25

DOCUMENT ID:

rJWryHYy-gx

ENVELOPE ID:

HkrkHF1-el-rJWryHYy-gx

DOCUMENT NAME:

Brf Grendel, 716422-6768 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA AXELSON anna.axelson@nordea.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 19:29 12.05.2025 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.32
2. JÖRGEN FRIMAN jorgen.friman@dlf.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:17 12.05.2025 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.46.50
3. Lars Inge Torgny Ransgart lars.ransgart@ransgart.se	 Signed Authenticated	13.05.2025 12:04 13.05.2025 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.133.151
4. Erik Vilhelm Andreas Bernström erik.bernstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 09:37 13.05.2025 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. Per Erik Jonas Helleklint jonas.helleklint@forvismazars.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:11 14.05.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Grendel
Org. nr 716422-6768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grendel för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på 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 på 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 Brf Grendel för år 2024 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 10:13

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 16:25

DOCUMENT ID:

H1mB1HKyWxl

ENVELOPE ID:

S1xBkrKkWgl-H1mB1HKyWxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Grendel - 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Jonas Helleklint	 Signed	14.05.2025 10:13	eID	Swedish BankID
jonas.helleklint@forvismazars.com	Authenticated	14.05.2025 10:13	Low	IP: 217.16.197.190

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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