



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröndal 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gröndal 1:15	2023	Gröndal

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 522 kvm. Byggnadernas totalyta är 596 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Vossman	Ordförande
Deniss Dobrovolskis	Styrelseledamot
Fredrik Vestergren	Styrelseledamot
Hannah Almerud	Styrelseledamot

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Claes Tobias Benne Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC

Trappstädning K&A1 Service

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Samtliga lägenheter har renoverats färdigt under 2025 och i vid årets slut pågår inte längre några renoveringar.

Återstår att sälja är suterränglägenheten som inväntar godkännande för bostadsändamål

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-11-01 med 16%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 13 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	513 343	435 726	16 339
Resultat efter fin. poster	-199 488	-196 248	-113 415
Soliditet (%)	86	75	37,5
Yttre fond	80 720	41 720	-
Taxeringsvärde	13 000 000	11 990 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 020	696	686
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,7	83,3	75,9
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 584	12 584	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-45	-40	-128
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	242	225	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	59	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	309	284	-
Räntekänslighet (%)	22,8	28,5	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el (totalt 21 736 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Värmekostnaderna har under hela 2025 felaktigt inte fakturerats medlemmarna som tillsammans med avskrivningarna på 174 tkr överstiger resultaten. Dessa två poster medverkar till det negativa resultatet.

Inför 2026 har budgeten korrigerats med intäkt från medlemmarna för värme samt avgiftshöjning med 16% procent under 2025. Detta kommer medföra att föreningens rörelsevinst före avskrivning kommer att öka till 64 tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	40 901 000	-	5 795 000	46 696 000
Fond, yttre underhåll	41 720	-	39 000	80 720
Balanserat resultat	-155 135	-196 248	-39 000	-390 384
Årets resultat	-196 248	196 248	-199 488	-199 488
Eget kapital	40 591 336	0	5 595 512	46 186 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-390 384
Årets resultat	-199 488
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-589 872

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-589 872

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	513 343	435 726
Summa rörelseintäkter		513 343	435 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-363 003	-247 149
Övriga externa kostnader	7	-50 875	-66 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-172 440	-172 439
Summa rörelsekostnader		-586 318	-486 119
RÖRELSERESULTAT		-72 975	-50 393
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		362	790
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-126 875	-146 646
Summa finansiella poster		-126 513	-145 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-199 488	-196 248
ÅRETS RESULTAT		-199 488	-196 248

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	53 739 624	53 912 064
Summa materiella anläggningstillgångar		53 739 624	53 912 064
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 739 624	53 912 064
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 779	5 272
Övriga fordringar	10	144 757	119 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	6 704	5 742
Summa kortfristiga fordringar		169 240	130 598
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	25 000	25 000
Summa kortfristiga placeringar		25 000	25 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 242	5 009
Summa kassa och bank		2 242	5 009
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		196 481	160 606
SUMMA TILLGÅNGAR		53 936 105	54 072 670

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 696 000	40 901 000
Fond för yttre underhåll		80 720	41 720
Summa bundet eget kapital		46 776 720	40 942 720
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-390 384	-155 135
Årets resultat		-199 488	-196 248
Summa fritt eget kapital		-589 872	-351 384
SUMMA EGET KAPITAL		46 186 848	40 591 336
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 109	32 107
Skatteskulder		20 688	24 290
Övriga kortfristiga skulder		7 532 380	13 339 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	173 080	85 057
Summa kortfristiga skulder		7 749 257	13 481 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 936 105	54 072 670

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-72 975	-50 393
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	172 440	172 439
	99 465	122 046
Erhållen ränta	362	790
Erlagd ränta	0	-146 646
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	99 827	-23 809
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 868	-23 027
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 858 952	-20 335 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 749 257	-20 381 877
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	5 795 000	20 480 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 795 000	20 480 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 743	98 123
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	99 581	1 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	145 324	99 581

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gröndal 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	328 520	297 954
Hysesintäkter bostäder	113 755	67 160
EI	21 736	0
Uppvärmning	43 472	65 208
Påminnelseavgift	360	420
Pantsättningsavgift	1 176	2 865
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift	1 421	686
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	513 343	435 726

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	40 810	10 161
Gårdkostnader	5 310	0
Sophantering	21 500	0
Snöröjning/sandning	2 400	0
Summa	70 020	10 161

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Värmeanläggning/undercentral	0	3 750
Elinstallationer	15 671	0
Summa	15 671	3 750

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Uppvärmning	143 940	134 117
Vatten	40 332	35 184
Sophämtning/renhållning	46 008	30 451
Summa	230 280	199 752

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	6 088	8 697
Kabel-TV	7 764	499
Bredband	14 122	0
Fastighetsskatt	20 688	24 290
Korr. fastighetsskatt	-1 630	0
Summa	47 032	33 486

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	5 148
Inkassokostnader	463	2 824
Revisionsarvoden extern revisor	-10 000	12 500
Föreningskostnader	488	11 840
Förvaltningsarvode enl avtal	29 715	11 571
Överlåtelsekostnad	4 116	4 011
Pantsättningskostnad	1 764	4 301
Övriga förvaltningsarvoden	0	1 800
Administration	5 699	-8 190
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	4 190	0
Föreningsavgifter	14 440	1 552
Övriga externa kostnader	0	12 300
Summa	50 875	66 531

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Dröjsmålsränta	0	396
Övriga räntekostnader	126 875	146 250
Summa	126 875	146 646

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 121 825	54 121 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 121 825	54 121 825
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-209 761	-37 322
Årets avskrivning	-172 440	-172 439
Utgående ackumulerad avskrivning	-382 201	-209 761
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 739 624	53 912 064
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>36 878 174</i>	<i>36 878 174</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 200 000	3 820 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	8 170 000
Summa	13 000 000	11 990 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 674	12 511
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 500
Transaktionskonto	55 975	49 793
Borgo räntekonto	87 108	44 779
Summa	144 757	119 584

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	5 742
Förutbet försäkr premier	3 044	0
Förutbet kabel-TV	1 970	0
Förutbet bredband	1 690	0
Summa	6 704	5 742

NOT 12, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andra andelar	25 000	25 000
Summa	25 000	25 000

NOT 13, KORTFRISTIGA SKULDER

	2025	2024
Avräkning övrigt	32 380	44 880
Avräkning låneskuld	7 500 000	13 295 000
Summa	7 532 380	13 339 880

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	-36 120	0
Uppl kostnad Städning entrepr	810	0
Uppl kostnad Värme	18 619	18 173
Uppl kostn kabel-TV	0	499
Uppl kostnad Extern revisor	0	10 000
Uppl kostn räntor	126 875	0
Uppl kostn vatten	6 215	5 729
Uppl kostnad Sophämtning	11 502	10 161
Förutbet hyror/avgifter	45 179	40 495
Summa	173 080	85 057

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-15.

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

Anders Vossman
Ordförande

Deniss Dobrovolskis
Styrelseledamot

Fredrik Vestergren
Styrelseledamot

Hannah Almerud
Styrelseledamot

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

Claes Tobias Benne
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.06.2026 17:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.06.2026 14:40

DOCUMENT ID:

BkCnfOT-Mx

ENVELOPE ID:

Bkp3zupWML-BkCnfOT-Mx

DOCUMENT NAME:

Brf Gröndal 1, 769641-8511 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

488f1d7ceee4b431b52dd1cd86d30e5d4d41f98b5c6506
df6f80ee91dfc71099bea29accae74a1137f8e831885b89
ce13029c6716d3aa872b93872b8c8fcfc8b

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. JAN ANDERS VOSSMAN anders@brovo.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 14:42 15.06.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.63.75
2. FREDRIK VESTERGREN fredrik.vestergren@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 14:50 15.06.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.58.118
3. HANNAH PAULINA ALME RUD hannah.almerud@gmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 14:57 15.06.2026 14:54	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.58.242
4. DENISS DOBROVOLSKIS dobrovolskis@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.06.2026 16:22 15.06.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.96
5. Claes Tobias Benne tobias.benne@mtrevision.se	 Signed Authenticated	15.06.2026 17:06 15.06.2026 17:05	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed