

Årsredovisning

för

BRF Grisslan

769613-4415

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Grisslan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bostadsrättsföreningen Grisslan registrerades hos Bolagsverket 2005-11-21.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheten Apeln 9. Föreningen är lagfaren ägare till byggnad och mark sedan den 27 juni 2006. Den totala ytan är 3200 kvm varav 2094 kvm utgörs av 27 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens yta enligt taxeringsvärde uppgår till 2776 kvm varav 1703 kvm utgör bostadsrättsyta. Föreningen har 29 medlemmar

I föreningen finns 10 lokaler som upplåts med hyresrätt. Av dessa är två kontorslokaler/behandlingsrum i bottenvåningen och två är anslutande kontor/mötesrum i källarplan. Resterande är förrådslokaler i källarplan. I och med att större delen av intäkterna kommer från uthyrning av lokaler så klassas föreningen som en oäkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ytor innebär fr.o.m februari 2026 en total ökning med ca 400 kvm från tidigare år. Detta är ett resultat av ett större ombyggnadsarbete i fastigheten, vilket beskrivs närmare under rubriken "Utvecklingsprojekt" nedan.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor vald av föreningen är Ole Deurell, Parameter Revision.

Överlåtelse

Inga bostadsrättsöverlåtelse har skett under räkenskapsåret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB.

Under 2026 kommer föreningen övergå till K3-reglerna för sin ekonomiska redovisning.

Fastighetsskötsel och jourverksamhet har utförts av Loudden Bygg och Fastighetsservice AB.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Styrelsen har en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Uthyrningsverksamhet

Föreningen har en hyresgäst till de två lokaler som utgör hela bottenvåningen, samt två tillhörande lokaler i källarplan, Diagnostiskt Centrum Hud som är en läkarklinik specialiserad på hudsjukdomar. Deras hyreskontrakt omförhandlades under 2023, med förnyad löptid t.o.m 31 december 2028. I källarplan hyrs förråd ut till befintlig lokalhyresgäst och externa hyresgäster.

Avgifter

Avgiften är 777 kr/kvm.

2019 sänktes avgifterna med 25%. I takt med att utvecklingsåtgärder successivt ger positiva effekter på

föreningens ekonomi, eftersträvas ytterligare avgiftssänkningar.

Fastighetsunderhåll

Planerat underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Byte av fläktaggregat i källare, för västra bottenplanet	500.000 kr	2027
Omläggning av yttertak	Ej fastställd	Ej tidsbestämt
Ombyggnad av lägenhetsförråd	Ej fastställd	Ej tidsbestämt

Historiskt underhåll

Åtgärd	Kostnad	Tid
Installation av nya hissar i östra och västra trapphuset	5.000.000 kr	2025
Installation av branddörrar till hyreslokaler i bottenplan	250.000 kr	2025
Installation av branddörrar i centraltrapphuset	8.000.000 kr	2025
Partiella byten av VA-stammar	2.000.000 kr	2025
Nytt elsystem med ett föreningsgemensamt elabonnemang	600.000 kr	2025
Utökning av kontorsytor för uthyrning	1.600.000 kr	2025
Ny tvättstuga i källaren	350.000kr	2025
Renovering/ombyggnad av soprum	200.000 kr	2023
Ventilationsåtgärder i uthyrningslokaler och lägenheter / OVK	400.000 kr	2023
Renovering av mur mot gatan	50.000 kr	2023

Föreningen saknar för närvarande en underhållsplan. Under 2026 avser föreningen att upprätta en ny underhållsplan som tar hänsyn till de förändrade förutsättningar och underhållsbehov som följer av de åtgärder som genomförts under 2025.

Utvecklingsprojekt

Föreningen har under 2024 och 2025 genomfört ett större utvecklingsprojekt. Projektet har inneburit att två nya hissar installerats i fastighetens två sidotrapphus, vilket möjliggjort att befintliga korridorytor har kunnat införlivas med anslutande bostadslägenheter. Den nya bostadsytan utgör totalt 390 kvm. Projektet har finansierats genom upplåtelseavgifter motsvarande föreningens totala investering fördelat per kvm som respektive medlem utökat sin bostadsrättsyta med. I anslutning till detta projekt har även källarplanets ytor förädlats. Förrådsyta om ca 100 kvm har blivit kontor och mötesrum med trappanslutning till befintliga lokaler på bottenvåningen.

I samband med ombyggnation har även gjorts nyinstallationer och utbyten av VA-stammar, vilket innebär att ca 75% av de vertikala stammarna i huset är nya. Elsystemet har byggts om med nytt ställverk, mätartavlor och lägenhetsmatningar, vilket nu möjliggjort ett föreningsgemensamt elabonnemang med individuell avläsning.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av:

Per Trossmark	Ordförande
Stefan Nyström	Ledamot
Sofie Bokfors	Ledamot
Christina Wilander	Suppleant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2025. Styrelsen har under 2025 hållit sju protokollförda styrelsemöten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 069	4 917	4 784	4 674	4 515
Resultat efter finansiella poster	-4 812	-2 334	306	346	930
Soliditet (%)	49,5	52,4	58,0	58,0	58,0
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta	777	734	734	734	734
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	23 194	23 194	23 194	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	14 229	14 533	14 973	0	0
Sparande per kvm (kr)*	371	518	530	0	0
Räntekänslighet (%)*	30	32	32	32	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	249	224	214	207	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	26	25	26	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter samt vidaredebitering av elförbrukning dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta:

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter. Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning debiteras efter faktisk förbrukning

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Bostadsrättsyta och totalyta är beräknade utifrån Taxeringsbesked.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott om 4 812 004 kronor efter avskrivningar med 382 101 kr. Styrelsen gör bedömningen att årets negativa resultat till stor del är hänförligt till genomförda reparationer och ombyggnationer som skett under året. Styrelsen vill dock hänvisa vidare till att föreningens sparande under året uppgår till 371 kronor per kvadratmeter. Styrelsen anser inte att årets förlust kommer påverka framtida finansiering.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Lån

Föreningen har tre lån hos Swedbank om totalt 39 500 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 724 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en oäkta bostadsrättsförening. Fysiska personer beskattas därmed för bostadsförmån enligt KU31 ``utdelning mm av delägarätter``.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp. av föreg. års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	61 374 031	0	0	61 374 031
Upplåtelseavgift	41 522	0	0	41 522
Fond för yttre underhåll	1 453 150	0	-1 303 750	149 400
Balkongfond	136 500	0	10 800	147 300
Balanserat resultat	-5 172 098	-2 334 355	1 303 750	-6 202 703
Årets resultat	-2 334 355	2 334 355	-4 812 004	-4 812 004
Totalt	55 498 750	0	-4 801 204	50 697 546

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 202 703
årets förlust	-4 812 004
	-11 014 707

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsätts	134 800
lanspråktagande av yttre fond	-149 400
i ny räkning överföres	-11 000 107
	-11 014 707

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	5 069 120	4 916 988
Övriga rörelseintäkter	2	63 083	0
Summa rörelseintäkter		5 132 203	4 916 988
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 722 089	-1 619 619
Driftskostnader	4	-6 600 798	-3 849 832
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-237 960	-153 152
Personalkostnader	6	-151 341	-151 765
Avskrivningar	7	-382 101	-375 874
Summa rörelsekostnader		-9 094 289	-6 150 243
Rörelseresultat		-3 962 086	-1 233 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117 747	300 857
Räntekostnader och liknande resultatposter		-967 665	-1 401 958
Summa finansiella poster		-849 918	-1 101 101
Resultat efter finansiella poster		-4 812 004	-2 334 355
Årets resultat		-4 812 004	-2 334 355

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	93 174 409	91 314 914
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	3 899 993	0
Summa materiella anläggningstillgångar		97 074 402	91 314 914
Summa anläggningstillgångar		97 074 402	91 314 914
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		437 768	438 025
Övriga fordringar		912 382	231 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		142 395	74 340
Summa kortfristiga fordringar		1 492 545	744 046
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 913 147	13 774 686
Summa kassa och bank		3 913 147	13 774 686
Summa omsättningstillgångar		5 405 692	14 518 732
SUMMA TILLGÅNGAR		102 480 094	105 833 646

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 415 553	61 415 553
Balkongfond		147 300	136 500
Fond för yttre underhåll		149 400	1 453 150
Summa bundet eget kapital		61 712 253	63 005 203
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 202 703	-5 172 098
Årets resultat		-4 812 004	-2 334 355
Summa ansamlad förlust		-11 014 707	-7 506 453
Summa eget kapital		50 697 546	55 498 750
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	12 000 000
Övriga skulder	10	175 600	175 600
Summa långfristiga skulder		12 175 600	12 175 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	27 500 000	27 500 000
Leverantörsskulder		921 039	2 334 671
Skatteskulder		0	82 471
Övriga skulder	11	9 165 000	6 544 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 020 909	1 697 367
Summa kortfristiga skulder		39 606 948	38 159 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 480 094	105 833 646

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 812 004	-2 334 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		382 101	375 874
Betald skatt		-94 357	-233 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-4 524 260	-2 192 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		257	14 859
Förändring av kortfristiga fordringar		-736 871	-121 489
Förändring av leverantörsskulder		-1 413 632	1 926 736
Förändring av kortfristiga skulder		2 943 756	6 337 524
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 730 750	5 965 347
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnad och pågående byggnation		-6 141 589	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 141 589	0
Finansieringsverksamheten			
Balkongfond		10 800	10 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 800	10 800
Årets kassaflöde		-9 861 539	5 976 147
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		13 774 686	7 798 539
Likvida medel vid årets slut		3 913 147	13 774 686

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Avsättning till underhållsfond för balkonger finansieras av lägenhetsinnehavare med balkong med förhöjda årsavgifter.

Fastigheten är uppskriven i enlighet med RED U9 under räkenskapsåret 2012.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Förbättring byggnad	10
Förbättring lokal	10
Förbättring fasad / entré	10
Hiss	30
Balkong	Fullt avskriven

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 249 492	1 249 492
Hyror lokaler	3 397 446	3 232 182
Fast.skatt	347 837	434 054
Påminnelseavgift	780	1 260
Tillägg EL	73 565	0
	5 069 120	4 916 988

I årsavgiften ingår kostnader för vatten, värme och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	7 582	0
Försäkringsersättning	55 501	0
	63 083	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Övriga reparationer	-772 434	-900 912
Markytor, trädgård	-146 327	-9 738
El	-194 133	-118 736
Värme	-440 326	-440 253
Vatten och avlopp	-55 859	-49 290
Sophämtning/renhållning	-113 010	-100 690
	-1 722 089	-1 619 619

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Obl besiktningskost OVK,hiss	-4 389	-4 249
Hisservice	-133 850	-40 622
Entrémattor	-14 078	-13 604
Fastighetsutveckling	0	-23 906
Övriga fastighetskostnader	-74 475	-43 870
Fastighetsförsäkring	-76 625	-89 612
Kabel-tv	-20 500	-19 733
Bredband	-46 899	-48 276
F-skötsel	-147 826	-140 323
Fastighetsskatt	-464 548	-588 010
Städning	-60 000	-46 482
Sotning/Brandskydd/Ventilation	-289 412	-436 574
Projekt tvättstuga	-226 626	-164 077
Projekt Korridor	-1 619 448	-1 170 620
Projekt Lokal	-1 188 055	-1 019 874
Projekt Elarbete IMD	-134 790	0
Projekt Stambyte	-2 099 277	0
	-6 600 798	-3 849 832

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	-63 750	-29 688
Fastighetsförvaltning	-68 732	-72 404
Möteskostnader	-14 991	-8 965
Konsultarvoden	-9 626	-4 800
Bankkostnader	-2 980	-2 936
Föreningsavg	-5 773	-5 681
Självrisker vid skada	-60 360	-23 400
Advokat-/rättegångskostnader	-11 250	-5 278
Övr ext kostn, avdragsgilla	-498	0
	-237 960	-153 152

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Personalkostnader	-151 341	-151 765
	-151 341	-151 765

I not 6 redovisas ordinarie styrelsearvoden om 151 341 kr. Därutöver har projektarvoden om 400 tkr samt tillhörande arbetsgivaravgifter om 31,42 % kostnadsförts inom respektive projekt och ingår i kostnader redovisade enligt not 4

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-375 874	-375 874
Avskrivning Hiss	-6 227	0
	-382 101	-375 874

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	96 811 397	96 811 397
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	96 811 397	96 811 397
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 496 483	-5 120 609
Årets avskrivningar enligt plan	-375 874	-375 874
Utgående avskrivning enligt plan	-5 872 357	-5 496 483
Planenligt restvärde vid årets slut	90 939 040	91 314 914
Taxeringsvärde		
Byggnad	51 200 000	48 400 000
Mark	83 600 000	101 000 000
	134 800 000	149 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	93 000 000	95 000 000
Lokaler	41 800 000	54 400 000
	134 800 000	149 400 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	1 915 206	1 915 206
Nyanskaffningar - Hiss	2 241 569	0
Pågående ombyggnad	3 899 993	0
		0
Utgående anskaffningsvärde	8 056 768	1 915 206
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 915 206	-1 915 206
Årets avskrivningar enligt plan	-6 227	0
Utgående avskrivning enligt plan	-1 921 433	-1 915 206
Planenligt restvärde vid årets slut	6 135 335	0

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	90 939 040	91 314 914
Ombyggnad	2 235 369	0
Pågående ombyggnad	3 899 993	0
	97 074 402	91 314 914

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,720	2030-01-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,418	2026-01-28	11 850 000	11 850 000
Swedbank Hypotek AB	2,418	2026-01-28	15 650 000	15 650 000
			39 500 000	39 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			27 500 000	27 500 000

Not 10 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition	175 600	175 600
	175 600	175 600

Not 11 Övriga Skulder - Kortfristiga

	2025-12-31	2024-12-31
Förskott från lägenhetsinnehavare avseende korridorsyta	-9 165 000	-6 498 000
	-9 165 000	-6 498 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 500 000	39 500 000
	39 500 000	39 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 28 maj 2026
Stockholm, den dag som framgår av elektronisk underskrift

Stockholm

Per Trossmark
Ordförande

Stefan Nyström

Sofie Bokfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 96-202605281149-495137.pdf

Storlek: 284228 bytes

Hashvärde SHA256:

217797492346c70c860f785eb572bae62d068864234786dd759c749fe38c3316

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

PER TROSSMARK

Signerad med BankID 2026-05-28 13:00 Ref: 019e6e3d-9d28-7ded-b067-bd514ac3e11c

STEFAN NYSTRÖM

Signerad med BankID 2026-05-28 16:05 Ref: 019e6ee7-7796-72a4-9475-6baac642e0fd

SOFIE BOKFORS

Signerad med BankID 2026-05-29 11:07 Ref: 019e72fc-73dc-74aa-b66c-c5bfedd6b027

Ole Deurell

Signerad med BankID 2026-05-29 14:14 Ref: 019e73a8-5a83-7074-b49c-6dd4471803d8