

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Grenadjären

769610-2388

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grenadjären får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2004-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos bolagsverket.

Fakta om fastigheten Grenadjären 14

Fastighetsbeteckning	Förvärvsår	Kommun
----------------------	------------	--------

Grenadjären 14	2005	Örebro
----------------	------	--------

Fastigheten och marken är upplåten med äganderätt sedan 2005. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningen följer aktuell underhållsplan.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2004/2005 och består av 1 flerbostadshus i tre våningar, cykelgarage, miljöbod samt två garagelängor med totalt 13 garageplatser.

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbesked är 1326 kvm, varav 1326 kvm utgör lägenhetsyta. Markens yta är 2800 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 12 garage. Ytterligare en garageplats finns som används av föreningen till förråd för bl.a. cyklar och trädgårdsredskap.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna

3 rok	6 st.
4 rok	6 st.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som privatbostadsföretag. Föreningen beskattas endast för de

inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Styrelse.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2025-05-06 haft följande sammansättning.

Ledamöter.		Vald till
Jan-Eric Fredriksson	ordförande och biträdande ekonomiansvarig.	2026
Ola Åkerström	ekonomiansvarig	2026
Metin Adem	sekreterare	2026
Per Anders Söderlind	ledamot	2026
Suppleant		
Pavlina Antosova	suppleant	2026

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten, och ett konstituerande möte.

Valberedning.

Valberedningen har under året bestått av Anita Söderlind och Inger Stening.

Stämma.

Ordinarie årsstämma hölls den 6 maj i Betaniakyrkan Venavägen Örebro. Dessutom hölls en extra föreningsstämma den 7 december 2025

Revisorer.

Ado Korda, iAudit Revision AB

Överlåtelseavgift.

I enlighet med §8 i stadgarna kommer föreningen, i samband med överlåtelse av bostadsrätt, att debitera en överlåtelseavgift (2,5% av gällande prisbasbelopp) och pantsättningsavgift (1% av gällande prisbasbelopp).

Förvaltning.

Följande uppdrag har under året hanterats av Great Accounting AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Medlems-och pantregister
- Lägenhetsföteckning

Yttre underhåll/trädgårdsskötsel har skötts av Ute mark och miljö i Örebro AB.

Yttre underhåll/snöröjning och halkbekämpning har skötts av Maskinringen Örebro län. (MR Örebro)

Städning i trapphuset har skötts av FF Fastighetsservice AB.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På den extra föreningsstämman som genomfördes 25/207 beslutades det om följande:

- Byte av revisionsbyrå till Iaudit Revision AB, Nastagatan 13, Örebro
- Till valberedningen jämte Anita Söderlind väljs Hjördis Gustafsson via ett fyllnadsval
- Det beslutas att arvodet till styrelsen höjs från 20 000 kr/år till 30 000 kr/år (totalsumma för hela styrelsen).

Under året har två gemensamma arbetsdagar genomförts, vår och höst. Föreningen har bjudit på förtäring. I samband med arbetsdagarna har besiktning av fastigheten genomförts, såsom test av rökgaslucka, översyn av hängrännor, takpapp mm. Besiktningen har genomförts av teknikgruppen. Glöggmingel genomfördes av trivselgruppen i december för föreningens medlemmar.

Följande underhållsarbeten har genomförts:

- Beskrining av fruktträd samt klippning av de stora träden på tomten.
- Översyn av fjärrvärmesystemet.
- Staketuppsättning vid norra garagelängan.

Medlemsinformation

Antal överlåtelse under året: 0 st

Antal medlemmar: 21 st

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 238	1 175	980	806
Resultat efter finansiella poster	-56	-14	-153	-63
Soliditet (%)	57	57	56	57
Årsavgift/kvm (kr/kvm)	879	832	684	580
Årsavgift/ totala rörelseintäkter (%)	94	94	92	95
Lån/kvm (kr/kvm)	6 955	7 016	7 065	7 155
Räntekänslighet (%)	8	8	10	12
Energikostnad/kvm (kr/kvm)	188	184	172	160
Sparande/kvm	213	88	-16	55

Trots att årets resultat uppvisar ett underskott om -56 420 kr bedöms detta inte påverka föreningens långsiktiga ekonomi. Resultatet påverkas i hög grad av avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig post utan direkt påverkan på föreningens kassaflöde. Justerat för dessa uppgår resultatet till 282 117 kr. I år har även ändring av periodiseringar gjort att 13 månadskostnader för fjärrvärme, el och sophantering har

belstat 2025, totalt 25 896 kr. Föreningen har en fortsatt god likviditet och styrelsen gör bedömningen att föreningen har förmåga att möta sina framtida ekonomiska åtaganden. För att stärka ekonomin har avgifterna höjts under 2025, vilket förväntas bidra till ökade intäkter kommande år. Styrelsen följer resultatutvecklingen löpande och vidtar vid behov åtgärder för att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	11 466 000	600 000	319 538	354 592	-14 468	12 725 662
Disposition av föregående års resultat:				-14 468	14 468	0
Avsättning till yttre UH			50 000	-50 000		0
Årets resultat					-56 420	-56 420
Belopp vid årets utgång	11 466 000	600 000	369 538	290 124	-56 420	12 669 242

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	49 999
årets förlust	-56 420
	-6 421
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
i ny räkning överföres	-56 421
	-6 421

Avsättning till underhållsfond görs enligt aktuell underhållsplan.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 237 560 1 237 560	1 175 130 1 175 130
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-545 313	-521 270
Övriga kostnader	4	-74 863	-55 842
Styrelsearvoden	5	-23 950	-23 335
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-338 537 -982 663	-130 890 -731 337
Rörelseresultat		254 897	443 793
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 637	4 617
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 954 -311 317	-462 878 -458 261
Resultat efter finansiella poster		-56 420	-14 468
Resultat före skatt		-56 420	-14 468
Årets resultat		-56 420	-14 468

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 436 665	21 775 202
		21 436 665	21 775 202
Summa anläggningstillgångar		21 436 665	21 775 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		214 822	214 822
Övriga fordringar		6	9 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	57 374	52 257
		272 202	276 966
<i>Kassa och bank</i>		698 387	460 794
Summa omsättningstillgångar		970 589	737 760
SUMMA TILLGÅNGAR		22 407 254	22 512 962

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 066 000	12 066 000
Fond för yttre underhåll		609 663	319 538
		12 675 663	12 385 538
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		49 999	354 593
Årets resultat		-56 420	-14 468
		-6 421	340 125
Summa eget kapital		12 669 242	12 725 663
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut	9	6 590 000	0
Summa långfristiga skulder		6 590 000	0
Kortfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		2 632 224	9 302 841
Leverantörsskulder		95 942	86 560
Övriga skulder		59 378	57 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	360 468	340 560
Summa kortfristiga skulder		3 148 012	9 787 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 407 254	22 512 962

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-56 420

-14 468

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

338 537

130 890

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

282 117

116 422

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

-20 712

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 117

-17 291

Förändring av leverantörsskulder

9 382

13 815

Förändring av kortfristiga skulder

21 827

23 325

Kassaflöde från den löpande verksamheten

308 209

115 559

Finansieringsverksamheten

Amortering

-70 617

-66 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-70 617

-66 000

Årets kassaflöde

237 592

49 559

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

460 794

411 235

Likvida medel vid årets slut

698 386

460 794

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme & grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	25 år
El	50 år
Balkong	50 år
Ventilation	20 år
Hiss	30 år
Styr och övervakning	25 år
Fjärrvärme	25 år
Garage	30 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas

för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 934 000	11 934 000
	11 934 000	11 934 000

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	-1 165 601	-1 103 160
Garageplatser	-72 000	-72 000
Övriga intäkter	41	30
	-1 237 560	-1 175 130

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El	54 693	47 138
Fjärrvärme	184 127	159 590
Vatten och avlopp	34 505	37 741
Städ och renhållning, snöröjning, markskötsel	101 200	108 926
Sophantering	36 545	34 324
Hisskostnader	13 836	12 801
Reparation och underhåll av fastighet	22 816	27 217
Fastighetsskatt	25 588	23 840
Försäkringspremier	34 411	32 054
Kabel-tv	36 536	27 118
Övriga fastighetskostnader	1 056	10 521
	545 313	521 270

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	17 625	13 531
Ekonomisk förvaltning	30 554	23 311
Bankkostnader	3 656	2 777
Övriga kostnader	23 028	16 223
	74 863	55 842

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	20 000	20 000

Sociala kostnader	3 950	3 335
	23 950	23 335

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 950	23 335
--	---------------	---------------

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 084 250	24 084 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 084 250	24 084 250
Ingående avskrivningar	-2 309 048	-2 178 158
Årets avskrivningar	-338 537	-130 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 647 585	-2 309 048
Utgående redovisat värde	21 436 665	21 775 202
Taxeringsvärden byggnader	25 376 000	23 124 000
Taxeringsvärden mark	7 314 000	7 304 000
	32 690 000	30 428 000
Bokfört värde byggnader	16 156 665	16 495 202
Bokfört värde mark	5 280 000	5 280 000
	21 436 665	21 775 202

*Årets avskrivning är högre än föregående år med anledning av byte till K3 och komponentavskrivning.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	39 916	37 295
Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning	6 107	5 828
Förutbetald kostnad Kabel TV	9 269	9 134
Upplupen ränteintäkt	2 082	0
	57 374	52 257

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 222 224 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 656 000	0
	6 656 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2 632 224	9 302 841
	2 632 224	9 302 841

Not 9 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Datum för ränteändr.	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SBAB 22291688	3,30	2028-05-11	2 112 500	50 000	2 062 500
SBAB 22291726	3,25	2027-03-15	4 609 500	16 000	4 593 500
SBAB 19857190	3,15	2026-06-10	2 580 841	14 617	2 566 224
			9 302 841	80 617	9 222 224

Andel av lånen som beräknas förfalla senare än 5 år efter balansdagen: 8 892 224 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	24 849	31 160
Avgiftsperiodisering	309 400	309 400
Fjärrvärme	20 315	0
El	4 395	0
Sophantering	1 186	0
Övrigt	321	0
	360 466	340 560

Med anledning av byte till K3 regelverk så har kostnader periodiserat tillbaka till 2025 som tidigare bokfördes på fakturadatum. 2025 belastas därmed med 13 månadskostnader för fjärrvärme, el och sophantering.

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 5 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Eric Fredriksson
Ordförande



Metin Adem
Ledamot



Ola Åkerström
Sekreterare



Per Anders Söderlind
Ledamot



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

iAudit Revision AB

Ado Korda
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577247745

Dokument

769610-2388 Bostadsrättsföreningen Grenadjären för
20250101-20251231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-05-05 12:37:48 CEST (+0200) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2026-05-05 18:01:39 CEST (+0200)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Jan-Eric Fredriksson (JF)
Identifierad med svenskt BankID som "JAN-ERIK
FREDRIKSSON"
Personnummer 500609-6696
jafr0650@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JF', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-
ERIK FREDRIKSSON"
Signerade 2026-05-05 14:22:38 CEST (+0200)

Ola Åkerström (OÅ)
Identifierad med svenskt BankID som "Nils Ola
Åkerström"
Personnummer 510517-5052
perukmakaregatan@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'OÅ', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Ola Åkerström"
Signerade 2026-05-05 14:13:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577247745

Metin Adem (MA)

Identifierad med svenskt BankID som "METIN ADEM"
Personnummer 680222-1637
metin.o.adem@outlook.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MA', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"METIN ADEM"
Signerade 2026-05-05 14:23:18 CEST (+0200)

Per Anders Söderlind (PAS)

Identifierad med svenskt BankID som "Per Anders
Söderlind"
Personnummer 600428-7931
per.anders.soderlind@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PAS', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Söderlind"
Signerade 2026-05-05 15:32:37 CEST (+0200)

Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"
Personnummer 890817-4231
ado@iaudit.nu

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ado Korda', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado
Korda"
Signerade 2026-05-05 18:01:39 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577247745

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

