

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Grenadjären 24
Org nr: 769622-9462





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Grenadjären 24 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Grenadjären 24 är ett privatbostadsföretag som registrerades i april 2011. Verksamheten startade den 1 november 2011 då 35 av fastighetens då totala 44 lägenheter uppläts som bostadsrätter. Vid årsskiftet 2013-2014 hade samtliga utom en lägenhet upplåtits.

Föreningen äger fastigheten Grenadjären 24, med adress Kaserngården 2A och 2B samt Kaptensgatan 2A med säte i Örebro Kommun, och därpå uppförd byggnad i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningens byggnad utgörs av en f.d. regementsbyggnad. Byggnaden är ett 5-våningshus med 45 lägenheter och 2 lokaler, varav en lokal är elevboende. 44 lägenheter är bostadsrätter och 1 lägenhet är hyresrätt vilken ägs av föreningen. Örebro Kommun hyr 800 kvm av lokalytan till elevboende på våning 5. Resterande lokal hyrs ut till verksamhet.

Till byggnaden hör 44 st parkeringsplatser, 22 st med motorvärmare och 22 st parkeringsplatser med laddstolpar som hyrs ut till föreningens medlemmar och en del externa personer.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp, dagvattenledningar samt kör- och gångtytor. Anläggningarna ägs av Örebroporten som fakturerar föreningen varje kvartal för dessa kostnader.

Föreningens stadgar registrerades ursprungligen hos Bolagsverket den 6 april 2011 och uppdaterades den 7 september 2017.

Vid årets utgång fanns 63 medlemmar fördelade på 44 lägenheter med bostadsrätt och 1 hyresgäst i 1 hyresrätt. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna och hyresrätten uthyrd. Under året har två överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet och köparen en eventuell pantsättningsavgift på 1 % av prisbasbeloppet.

Se även information på föreningens hemsida: www.hemsidan.com/grenadjaren

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Örebro Grenadjären 24
Adress: Kaserngården 2A, 2B, Kaptensgatan 2A
Byggår: 1912 (Ombyggt 2006-2007)
Taxeringsvärde: 69 685 000 kr varav 44 765 000 kr (byggnad)
Lägenhetsfördelning: 45 lägenheter fördelade i en huskropp på fem våningar

Total boyta: 3 609 m²
Total lokalyta: 951 m²

Lägenhetsfördelning bostadsrätter:

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	25 st
2,5 rum och kök	4 st
3 rum och kök	8 st
4 rum och kök	4 st

Lokaler 2 st

Föreningens byggnad utgörs av en f.d. regementsbyggnad. Byggnaden är ett 5-våningshus med 45 lägenheter och 2 lokaler, varav en lokal är elevboende. 44 lägenheter är bostadsrätter och 1 lägenhet är hyresrätt vilken ägs av föreningen. Örebro Kommun hyr 800 kvm av lokalytan till elevboende på våning 5. Resterande lokal hyrs ut till verksamhet.

Till byggnaden hör 44 stycken parkeringsplatser, 22 st med motorvärmare och 22 st parkerings-platser med laddstolpar som hyrs ut till föreningens medlemmar och en del externa personer.

Föreningen äger också en separat tomt på ca 1600 kvm, Kaserngården 18. Tomten är belägen där sop- och återvinningshuset står i dag.

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avseende vatten och avlopp, dagvattenledningar samt kör- och gångytor. Anläggningarna ägs av Örebroporten som fakturerar föreningen varje kvartal för dessa kostnader.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam genom Bostadsrätterna som är en rikstäckande service- och intresseorganisation.

I försäkringen ingår ett s k bostadsrättstillägg för lägenheterna samt en ansvarsförsäkring för styrelsen

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Egeryds	Teknisk förvaltning, felanmälan, inre fastighetsskötsel
Egeryds	Trädgårdsskötsel, snöröjning
Örebroporten AB	Vatten och avlopp, väg och gångytor
Tele2	TV, bredbands- och telefonleverantör
Telia M2M Telematik	GSM-kommunikation till hissarna
Golv & Städservice	Städning gemensamma ytor
Motum Närke	Service hissar
Stadsnät	Erbjuder Internet & TV-leverantörer
Folksam(gm Bostadsrätterna)	Fastighetsförsäkring

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan har anpassats till redovisningsmetod K3.

Tidigare har föreningen gjort avsättningar till underhållsfonden i takt med fastighetens planenliga avskrivning på ca 1 % per år.

Efter uppdateringen visar underhållsplanens årliga avsättning till föreningens underhållsfond en rekommenderad avsättning på 575 tkr.

Styrelsen föreslår därför stämman att avsätta 575 tkr till underhållsfonden.

Under året har inget planerat underhåll utförts. Däremot så har föreningen bytt ca 10% av avloppsrören.

Kostnaden för bytet som uppgår till 663 tkr har bokförts som en tillgång och kostnaden kommer att delas upp på den förväntade livslängden och i form av avskrivningar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Appelskog	Ordförande	2026
Peter Lindblad	Sekreterare	2026
Helene Wiberg	Ledamot	2026
Robert Larsson	Ledamot	2026
Frida Helgesson	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Lindkvist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes-Göran Rapp CGN Revision	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Comstedt	2026
Marie-Rose Andersson	2026

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Innehavare av föreningens handkassa är Jonas Appelskog.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman i april tog med stor majoritet beslutet att ta kostnaden för att utreda möjligheten om det går att få en byggrätt till ett bostadshus på föreningens obebyggda tomt. Ambitionen är att ta fram ett förslag till en byggrätt och sälja till en framtida exploatör. Bedömningen är att kostnaden för utredningen kommer att ligga på ca 120-140 tkr. Arbetet görs av Arkitektkontoret Arkitema.

Det stora arbetet med avloppsbyte av samlingsledning i källaren skedde i maj och juni. Huvudentreprenör var Reko Rör och samordnare Egeryds Fastighetsförvaltning.

Under september månad installerades en ny dörrautomatik vid entreportarna 2A & 2B med syfte att undvika klämskador på framförallt barn och äldre.

I slutet av augusti kunde föreningen genomföra en Gårdsdag med stor uppslutning från många medlemmar. Förutom att umgås och lära känna varandra bättre gjordes också en hel del arbeten.

Under året förföll lån om totalt 21 816 667 kr. Omläggning har skett genom en kombination av rörlig och bunden ränta med olika löptider. Av det totala beloppet har 3 500 000 kr lagts med rörlig ränta, medan resterande del har bundits på 3–5 år med räntesatser mellan 2,63 % och 3,13 %.

Åtgärden syftar till att skapa en jämn fördelning av låneförfall över kommande år och därmed minska refinansieringsrisken.

Föreningen har gått över till regelverket K3 som innebär att man gör en komponentavskrivning på fastigheten. Avskrivningsprocenten blir inte 1 % längre utan en kombination av avskrivningarna på de olika komponenterna. Tillämpad genomsnittlig avskrivning är 1,71% per år av byggnaden efter övergången.

Renovering av bänkarna utanför entréportarna startade upp i slutet av november. TH:s Måleri hämtade bänkarna för att göra arbetet inomhus. Efter renoveringen har bänkarna sen behandlats med en ädelträolja ett flertal gånger.

Årets resultat är – 846 tkr och det är – 726 tkr sämre än ifjol.

Största anledningen till detta är att föreningens avskrivningskostnader har ökat med ca 532 tkr på grund av övergången till redovisningsmetod K3. Under året har också ca 10% av avloppsrören i fastigheten bytts ut och därmed har 10% av de ursprungliga stammarna utrangerats i bokföringen, vilket medfört en utrangeringskostnad på 451 tkr. Kostnaden för rörbytet 663 tkr har bokförts som en tillgång och kostnaden delas därmed upp på de antal år som övriga avloppsrör skrivs av på,

I resultatet ingår avskrivningar och utrangeringskostnader med 1 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet + 868 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 62 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer och årets avgående medlemmar till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Ingen höjning av årsavgifterna sker den 1 januari 2026. Hyran för hyreslägenheten höjs med 4,62 %, lokalen som ArtJob hyr höjs med 2 % och hyran för elevhemmet Lundshus höjs utifrån en index-reglering enligt avtal.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 599	4 596	4 217	3 756	3 622
Resultat efter finansiella poster*	-846	-120	-80	-38	318
Balansomslutning	83 427	84 841	85 164	86 052	86 610
Soliditet %*	55	54	54	54	53
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	65	65	64	65	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	849	851	783	694	-
Energikostnad kr/kvm*	270	259	312	210	-
Sparande kr/kvm*	190	246	169	148	-
Ränta kr/kvm	215	158	139	85	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 237	8 347	8 347	8 457	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 575	10 826	10 826	10 968	-
Räntekänslighet %*	12,5	12,6	13,8	15,5	-

* obligatoriska nyckeltal

Historik saknas på några obligatoriska nyckeltal som tillkommit för år 2021

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025. Orsaken till detta är främst ökade kostnader för avskrivningar samt utrangeringskostnader i samband med övergången till redovisningsmetod K3.

Då föreningen har ett stort totalt eget kapital och en betryggande soliditet och likviditet görs bedömningen att det inte får några betydande negativa konsekvenser för föreningen. Bedömning görs heller inte att det i dagsläget påverkar föreningens möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 948 206	1 079 485	-927 304	-120 158
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-120 158	120 158
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-512 120	512 120	
Årets resultat				-846 101
Vid årets slut	45 948 206	817 365	-785 342	-846 101

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-785 342
Årets resultat	-846 101
Summa	-1 631 443

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Årets fondreservering	-575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning i kr	- 2 206 443

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 599 229	4 595 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 023	26 176
Summa rörelseintäkter		4 622 252	4 621 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 397 751	-3 066 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 084	-167 209
Personalkostnader	Not 6	-97 128	-69 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 263 308	-731 057
Övriga rörelsekostnader	Not 7	-450 820	0
Summa rörelsekostnader		-4 494 090	-4 034 815
Rörelseresultat		128 162	587 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 962	12 552
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 225	-719 768
Summa finansiella poster		-974 263	-707 216
Resultat efter finansiella poster		-846 101	-120 158
Årets resultat		-846 101	-120 158



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 884 307	82 886 165
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	222 234	271 076
Summa materiella anläggningstillgångar		82 106 540	83 157 242
Summa anläggningstillgångar		82 106 540	83 157 242
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 795	4 086
Övriga fordringar	Not 10	8 455	122 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	214 440	212 051
Summa kortfristiga fordringar		225 690	338 223
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 094 368	1 345 766
Summa kassa och bank		1 094 368	1 345 766
Summa omsättningstillgångar		1 320 057	1 683 989
Summa tillgångar		83 426 598	84 841 231



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	45 948 206	45 948 206
Fond för yttre underhåll	817 365	1 079 485
Summa bundet eget kapital	46 765 571	47 027 691
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-785 342	-927 304
Årets resultat	-846 101	-120 158
Summa fritt eget kapital	-1 631 443	-1 047 462
Summa eget kapital	45 134 128	45 980 229
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 562 500
Summa långfristiga skulder		15 870 833
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 000 000
Leverantörsskulder		22 191 667
Skatteskulder		59 140
Övriga skulder		175 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	6 185
Summa kortfristiga skulder		7 302
Summa eget kapital och skulder	8 729 970	22 990 169
	83 426 598	84 841 231



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	128 162	587 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 263 308	731 057
Utrangering del av avloppsstammar	450 820	0
	1 842 290	1 318 115
Erhållen ränta	6 962	12 552
Erlagd ränta	-1 017 232	-636 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	832 019	693 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	112 533	-104 652
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-32 525	-285 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	912 027	303 616
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar byte del av avloppsrör	-663 426	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-663 426	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-251 399	303 616
Likvida medel vid årets början	1 345 766	1 042 151
Likvida medel vid årets slut	1 094 368	1 345 766
Kassa och Bank BR	1 094 368	1 345 766



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från och med 2025 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det kan därför finnas brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Tillämpad genomsnittlig avskrivning är 1,71% per år av byggnaden

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad

Inventarier	Avskrivningsprincip	Antal år
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 852 904	2 852 904
Elavgifter individuell mätning	162 449	171 311
Elavgifter laddplatser	25 410	33 078
Hyror, bostäder	109 020	103 584
Hyror, lokaler	1 274 496	1 256 120
Hyror, p-platser	174 950	178 700
Summa nettoomsättning	4 599 229	4 595 697

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter gästlägenhet	22 113	15 000
Intäkter överlåtelseavgifter	0	10 031
Övriga rörelseintäkter	910	1 145
Summa övriga rörelseintäkter	23 023	26 176

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-512 120
Reparationer	-151 395	-332 137
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 154	-137 928
Försäkringspremier	-62 093	-67 707
Digitala tjänster	-180 487	-178 553
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 021	-6 628
Serviceavtal	-7 931	-7 436
Obligatoriska besiktningar	-9 641	-9 116
OVK besiktning	-36 152	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, montering skyltar	-46 339	-5 286
Snö- och halkbekämpning	-56 939	-55 077
Förbrukningsinventarier	-6 992	-3 056
Vatten	-213 189	-157 187
Fastighetsel	-304 473	-326 595
Uppvärmning	-714 878	-695 233
Sophantering och återvinning	-107 935	-114 110
Rörinspektion, teknisk rådgivning	-12 458	-81 639
Underhållsplanering	-6 908	0
Trädgårdsskötsel	-28 323	-52 415
Fastighetsskötsel	-168 116	-170 757
Trappstädning	-136 327	-153 916
Summa driftskostnader	-2 397 751	-3 066 897



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-108 316	-100 726
IT-kostnader	-4 710	-3 989
Arvode, yrkesrevisorer	-26 438	-26 488
Övriga förvaltningskostnader	-26 468	-16 406
Kreditupplysningar	-2 250	-2 066
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 584	-3 627
Telefon	-4 007	-4 765
Medlems- och föreningsavgifter	-5 310	0
Konsultarvoden	-90 931	-2 269
Bankkostnader	-6 070	-5 405
Övriga externa kostnader	0	-1 468
Summa övriga externa kostnader	-285 084	-167 209

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	-75 000	-53 000
Sociala kostnader	-22 128	-16 653
Summa personalkostnader	-97 128	-69 653

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utrangering del av stammar 10%	-450 820	0
Summa personalkostnader	-450 820	0

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	68 221 429	68 221 429
Mark	22 456 930	22 456 930
	90 678 359	90 678 359
Årets anskaffningar		
Byte del av avloppsstammar 10%	663 427	0
Avyttringar och utrangeringar		
Utrangeringar 10% av avloppsstammar	-525 305	0
	90 816 481	90 678 359
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 792 194	-7 109 979
	-7 792 194	-7 109 979
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 214 465	-682 214
Avskrivningar hänförliga till utrangering del av avloppsstammar	0	0
	-1 214 465	-682 214
Årets avskrivningar byggnader		
Återföring ackumulerade avskrivningar utrangering	74 485	0
	-8 932 174	-7 792 194
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 884 307	82 886 165
Varav		
Byggnader	59 427 377	60 429 235
Mark	22 456 930	22 456 930

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 806	28 806
Installationer	444 725	444 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	473 531	473 531
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 806	-28 806
Installationer	-173 649	-124 806
	-202 455	-153 612
Årets avskrivningar		
Installationer	48 843	48 843
	48 843	48 843
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 806	-28 806
Installationer	-222 492	-173 649
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-251 298	-202 455
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 233	271 076
Varav		
Installationer	222 233	271 076

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Tillgodo skattekonto	8 455	51 075
Momsfordran	0	71 011
Summa Övriga fordringar	8 455	122 086

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 792	20 508
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 417	67 374
Förutbetald vattenavgift	19 865	19 728
Förutbetalda digitala tjänster	45 785	44 974
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	229	230
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 352	59 237
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	214 440	212 051

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 562 500	38 062 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–500 000	–500 000
Lån med villkorsändring inom 1 år exklusive amorteringar	–7 500 000	–21 691 667
Långfristig skuld vid årets slut	29 562 500	15 870 833

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,99%	2025-01-16	4 870 834	–4 870 834	0	0
STADSHYPOTEK	1,29%	2025-10-30	562 500	–562 500	0	0
STADSHYPOTEK	2,78%	2025-10-30	4 887 500	–4 387 500	500 000	0
STADSHYPOTEK		2025-10-30	8 370 833	–8 370 833	0	0
STADSHYPOTEK		2025-11-20	3 500 000	–3 500 000	0	0
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	7 500 000	0	0	7 500 000
STADSHYPOTEK	2,78%	2027-10-30	8 370 833	0	0	8 370 833
STADSHYPOTEK	2,63%	2028-10-30	0	1 370 834	0	1 370 834
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-10-30	0	4 734 723	0	4 734 723
STADSHYPOTEK	2,99%	2029-10-30	0	6 105 557	0	6 105 557
STADSHYPOTEK	3,07%	2030-10-30	0	2 480 553	0	2 480 553
STADSHYPOTEK	2,43%	2030-12-01	0	3 500 000	0	3 500 000
STADSHYPOTEK	3,13%	2030-12-01	0	3 500 000	0	3 500 000
Summa			38 062 500	0	500 000	37 562 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa år skall föreningen amortera 500 000 kr på sina lån.

Föreningen har omförhandlat 5 st lån under året och har i samband med detta valt olika lång löptid. Under nästkommande räkenskapsår har föreningen ett lån som skall villkorsändras och detta lån tillsammans med fast amorteringsplan för nästkommande år, redovisas som kortfristig skuld i balansräkningen.

Skuld om 5 år med nuvarande amorteringstakt beräknas vara 35 062 500 kr.

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	157 494	193 501
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 169	842
Upplupna elkostnader	34 017	37 260
Upplupna vattenavgifter	24 254	25 083
Upplupna värmekostnader	88 643	91 005
Upplupna kostnader för renhållning	3 845	4 311
Upplupna revisionsarvoden	26 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	0	34 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293	3 106
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	268 612	149 132
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	609 326	565 148

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-26

Styrelsens signering den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Jonas Appelskog

Peter Lindblad

Helene Wiberg

Robert Larsson

Frida Helgesson

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

Claes Göran Rapp
Auktoriserad revisor CGN Revision





Verification

Document ID 09222115557573845459

Document

Årsredovisning 2025 Brf Grenadjären 24
Main document
23 pages
Initiated on 2026-03-26 16:59:08 CET (+0100) by Susanne Wallin (SW)
Finalised on 2026-03-27 11:30:07 CET (+0100)

Initiator

Susanne Wallin (SW)
Riksbyggen
susanne.wallin@riksbyggen.se

Signatories

Jonas Appelskog (JA)
jonasappelskog@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Jonas Appelskog"
Signed 2026-03-26 17:15:39 CET (+0100)

Peter Lindbladh (PL)
peter.lindbladh@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Kent Peter Lindblad"
Signed 2026-03-26 18:28:45 CET (+0100)

Helene Wiberg (HW)
helene.wiberg@live.se



The name returned by Swedish BankID was "HELENE WIBERG"
Signed 2026-03-27 10:52:20 CET (+0100)

Frida Helgesson (FH)
frida.helgesson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Frida Maria Helgesson"
Signed 2026-03-26 17:07:11 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573845459

Robert Larsson (RL)
robert.larsson@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Thomas
Robert Josef Larsson"
Signed 2026-03-26 17:00:53 CET (+0100)

Claes-Göran Rapp (CR)
claes-goran.rapp@cgnrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Claes-Göran
Rapp"
Signed 2026-03-27 11:30:07 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grenadjären 24
Org.nr 769622-9462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grenadjären 24 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Grenadjären 24 för räkenskapsåret 2025 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.

Claes-Göran Rapp
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573912684

Dokument

Revisionsberättelse BRF Grenadjären 24

Huvuddokument

3 sidor

Startades 2026-03-27 11:35:23 CET (+0100) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-03-27 11:36:36 CET (+0100)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Claes-Göran Rapp (CR)

CGN Revision AB

Personnummer 197211036632

claes-goran.rapp@cgrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Claes-Göran Rapp"

Signerade 2026-03-27 11:36:36 CET (+0100)

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>

