

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Grenadjären**  
769610-2388

Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grenadjären får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Verksamheten

#### *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 vår fastighet*

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| <i>Fastighetsbeteckning</i> | <i>Förvärvsår</i> | <i>Kommun</i> |
|-----------------------------|-------------------|---------------|
| Grenadjären 14              | 2005              | Örebro        |

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

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

#### *Byggnadsår och ytor*

Fastigheten byggdes 2004/2005 och består av 1 flerbostadshus i 3 våningar, cykelgarage, miljöbod samt 2 garagelängor med totalt 13 garageplatser.

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbesked är 1 326 kvm, varav 1 326 kvm utgör lägenhetsyta. Markens yta är 2 800 kvm.

#### *Lägenheter och lokaler*

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 12 garage. Ytterligare 1 garage 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 med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2024-05-15 haft följande sammansättning:

| <i>Ledamöter</i>                                                | <i>Vald till</i> |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Jan-Eric Fredriksson ordförande och biträdande ekonomiansvarig. | 2025             |
| Ola Åkerström ekonomiansvarig                                   | 2025             |
| Metin Adem sekreterare                                          | 2025             |
| Per Anders Söderlind ledamot                                    | 2025             |
| <br><i>Suppleant</i>                                            |                  |
| Pavlina Antosova                                                | 2025             |

### *Styrelsemöten*

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten, och ett konstituerande möte.

### *Valberedning*

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

### *Stämma*

Ordinarie årsstämma hölls den 15 maj i Betaniakyrkan Venavägen Örebro.

### *Revisorer*

Elin Viitanen, LR Nolér revision & redovisning.

### *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 skötts av Great Accounting Sweden AB:

- ekonomisk förvaltning
- medlems- och pantregister
- lägenhetsförteckning

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

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

Städning av trapphuset har skötts av FF Fastighetsservice AB

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 januari höjdes avgiften med 12%

Den 1 juli höjdes avgiften med 12%

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.

Beskärning av fruktträd.

Översyn av fjärrvärmesystemet

Staketuppsättning vid norra garagelängan.

### Medlemsinformation

Antal överlåtelse under året: 0 st

Antal medlemmar: 21 st

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>           | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                        | 1 175       | 980         | 806         | 810         |
| Resultat efter finansiella poster      | -14         | -153        | -63         | 55          |
| Soliditet (%)                          | 57          | 56          | 57          | 57          |
| Årsavgift/kvm (kr/kvm)                 | 832         | 684         | 580         | 580         |
| Årsavgift / totala rörelseintäkter (%) | 94          | 92          | 0           | 0           |
| Lån/kvm (kr/kvm)                       | 7 016       | 7 065       | 7 155       | 7 243       |
| Räntekänslighet (%)                    | 8           | 10          | 0           | 0           |
| Energikostnad/kvm (kr/kvm)             | 184         | 172         | 0           | 0           |
| Sparande/kvm                           | 88          | -16         | 0           | 0           |

Trots att årets resultat uppvisar ett underskott om -14 468 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 116 422 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 2024, 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-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 11 466 000           | 600 000               | 275 629                     | 551 163                | -152 661          | 12 740 131        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -152 661               | 152 661           | 0                 |
| Ianspråktagande från yttre<br>UH           |                      |                       | -6 091                      | 6 091                  |                   | 0                 |
| Avsättning till yttre UH                   |                      |                       | 50 000                      | -50 000                |                   | 0                 |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -14 468           | -14 468           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>11 466 000</b>    | <b>600 000</b>        | <b>319 538</b>              | <b>354 593</b>         | <b>-14 468</b>    | <b>12 725 663</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                     | 354 593        |
| årets förlust                        | -14 468        |
|                                      | <b>340 125</b> |
| disponeras så att                    |                |
| reservering fond för yttre underhåll | 50 000         |
| i ny räkning överföres               | 290 125        |
|                                      | <b>340 125</b> |

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 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 175 130                 | 980 482                   |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 0                         | 4 446                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 175 130</b>          | <b>984 928</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                                                         | 3   | -521 270                  | -485 879                  |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4   | -55 842                   | -59 193                   |
| Styrelsearvode                                                              | 5   | -23 335                   | -23 102                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -130 890                  | -130 920                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-731 337</b>           | <b>-699 094</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>443 793</b>            | <b>285 834</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 4 617                     | 5 742                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -462 878                  | -444 238                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-458 261</b>           | <b>-438 496</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-14 468</b>            | <b>-152 662</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>-14 468</b>            | <b>-152 662</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>-14 468</b>            | <b>-152 662</b>           |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 21 775 202 | 21 906 092 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 21 775 202 | 21 906 092 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 21 775 202 | 21 906 092 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 214 822    | 194 110    |
| Övriga fordringar                            |     | 9 887      | 4 489      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 7   | 52 257     | 40 364     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 276 966    | 238 963    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 460 794    | 411 235    |
| Summa kassa och bank                         |     | 460 794    | 411 235    |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 737 760    | 650 198    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 22 512 962 | 22 556 290 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 066 000

12 066 000

Fond för yttre underhåll

319 538

275 629

**Summa bundet eget kapital**

**12 385 538**

**12 341 629**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

354 593

551 164

Årets resultat

-14 468

-152 662

**Summa fritt eget kapital**

**340 125**

**398 502**

**Summa eget kapital**

**12 725 663**

**12 740 131**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

0

0

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**0**

#### Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

9 302 841

9 368 841

Leverantörsskulder

86 560

72 745

Skatteskulder

47 188

45 856

Övriga skulder

10 150

9 102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

340 560

319 615

**Summa kortfristiga skulder**

**9 787 299**

**9 816 159**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**22 512 962**

**22 556 290**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-14 468

-152 662

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

130 890

130 920

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

**116 422**

**-21 742**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-20 712

4 811

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 291

-42 467

Förändring av leverantörsskulder

13 815

32 025

Förändring av kortfristiga skulder

23 325

56 536

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**115 559**

**29 163**

### Finansieringsverksamheten

Amortering

-66 000

-118 183

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-66 000**

**-118 183**

**Årets kassaflöde**

**49 559**

**-89 020**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

411 235

500 255

**Likvida medel vid årets slut**

**460 794**

**411 235**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningens årsredovisningar.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

|                  |        |
|------------------|--------|
| Byggnader        | 150 år |
| Markanläggningar | 20 år  |

#### 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 utträngingar 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 2 Nettoomsättning

|                 | 2024              | 2023            |
|-----------------|-------------------|-----------------|
| Årsavgifter     | -1 103 160        | -907 086        |
| Garageplatser   | -72 000           | -72 000         |
| Övriga intäkter | 30                | -1 396          |
|                 | <b>-1 175 130</b> | <b>-980 482</b> |

## Not 3 Fastighetskostnader

|                                               | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                            | 47 138         | 44 124         |
| Fjärrvärme                                    | 159 590        | 153 040        |
| Vatten och avlopp                             | 37 741         | 30 415         |
| Städ och renhållning, snöröjning, markskötsel | 108 926        | 91 536         |
| Sophantering                                  | 34 324         | 32 417         |
| Hisskostnader                                 | 12 801         | 11 972         |
| Reparation och underhåll av fastighet         | 27 217         | 24 580         |
| Fastighetsskatt                               | 23 840         | 23 348         |
| Försäkringspremier                            | 32 054         | 30 039         |
| Kabel-tv                                      | 27 118         | 34 922         |
| Övriga fastighetskostnader                    | 10 521         | 9 486          |
|                                               | <b>521 270</b> | <b>485 879</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                       | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Revision              | 13 531        | 12 500        |
| Ekonomisk förvaltning | 23 311        | 37 314        |
| Bankkostnader         | 2 777         | 2 799         |
| Övriga kostnader      | 16 223        | 6 580         |
|                       | <b>55 842</b> | <b>59 193</b> |

**Not 5 Styrelsearvode**

|                   | <b>2024</b>   | <b>2023</b>   |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 20 000        | 20 000        |
| Sociala kostnader | 3 335         | 3 102         |
|                   | <b>23 335</b> | <b>23 102</b> |

Några löner och ersättningar har ej utbetalats.

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 24 084 250        | 24 084 250        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>24 084 250</b> | <b>24 084 250</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 178 158        | -2 047 238        |
| Årets avskrivningar                             | -130 890          | -130 920          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 309 048</b> | <b>-2 178 158</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 775 202</b> | <b>21 906 092</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 23 124 000        | 23 124 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 7 304 000         | 7 304 000         |
|                                                 | <b>30 428 000</b> | <b>30 428 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 16 495 202        | 16 626 092        |
| Bokfört värde mark                              | 5 280 000         | 5 280 000         |
|                                                 | <b>21 775 202</b> | <b>21 906 092</b> |

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                           | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringskostnader         | 37 295            | 34 739            |
| Förutbetald kostnad ekonomisk förvaltning | 5 828             | 5 625             |
| Förutbetald kostnad Kabel TV              | 9 134             | 0                 |
|                                           | <b>52 257</b>     | <b>40 364</b>     |

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 302 841 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 0                | 0                |
|                                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 302 841        | 9 368 841        |
|                                    | <b>9 302 841</b> | <b>9 368 841</b> |

### Not 9 Fastighetslån

|               | Ränta | Datum för  | Ingående         | Årets         | Utgående         |
|---------------|-------|------------|------------------|---------------|------------------|
| Låneinstitut  | %     | ränteändr. | skuld            | amortering    | skuld            |
| SBAB 22291688 | 4,08  | 2025-08-11 | 2 162 500        | 50 000        | 2 112 500        |
| SBAB 22291726 | 4,24  | 2025-10-13 | 4 625 500        | 16 000        | 4 609 500        |
| SBAB 19857190 | 3,76  | 2025-03-10 | 2 580 841        | 0             | 2 580 841        |
|               |       |            | <b>9 368 841</b> | <b>66 000</b> | <b>9 302 841</b> |

Andel av lånen som beräknas förfalla senare än 5 år efter balansdagen: 8 972 841 kr.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                         | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 31 160         | 41 436         |
| Avgiftsperiodisering    | 309 400        | 278 179        |
|                         | <b>340 560</b> | <b>319 615</b> |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 934 000        | 11 934 000        |
|                      | <b>11 934 000</b> | <b>11 934 000</b> |

## Underskrifter

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

LR Nolér AB

Elin Viitanen  
Auktoriserad revisor