







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Grim Park

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grim Park med säte i Stockholm org.nr. 769604-3970 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1999. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-08-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Danderyd kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Valaskjalf 10	1999-06-02	1954
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
23	garageplatser	393
85	p-platser	0
11	förråd	18
4	lokaler (hyresrätt)	545
124	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 734
8	lägenheter (hyresrätt)	539
Totalt 255 objekt		**9 229**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 82 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Raemklang	Ordförande	2021-06-30	
Milles Lindgren	Ledamot	2022-07-28	
Gunilla Grape	Ledamot	2012-01-10	
Svante Strindberg	Ledamot	2021-06-30	2025-08-12
Mikael Ericson	Ledamot	2025-08-12	
Daniel Andersson	Ledamot	2021-06-30	
Erik Alteryd	Suppleant	2025-08-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gunilla Grape och Milles Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Grape, Björn Raemklang och Daniel Andersson.

Revisorer har varit: Anneli Richardsson, revisor hos RSM Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Pia Holmstedt Englund och Elena Axell, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar samt 10 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% 2025-01-01 och 2026-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-14.

Ekonomi
Föreningens ekonomi har stabiliserats som en följd av tidigare avgiftshöjningar. Detta tillsammans med reavinster efter två lägenhetsförsäljningar av föreningens hyresrätter gör att vi nu står på en mer solid ekonomisk grund.

Vinsterna efter försäljningarna har placerats på räntebärande konton. Vi är dessutom fortsatt återhållsamma med att anlita konsulter och strävar efter att minska de kostnader vi kan. Vi har under perioden även satt om ett par fastighetslån till lägre ränta.

Detta innebär att föreningen totalt sätt står relativt starkt inför kommande fastighetsbevarande underhåll som; takrenovering, uppdatering av bergvärmesystemet samt ev. ett nytt ventilationssystem.

Uppvärmning och ventilation
Styrelsen fortsätter utreda införandet av mekanisk frånluft samt tätning av ventilationskanalerna samt att effektivisera bergvärmesystemet i syfte att få en bättre värmekomfort och lägre energiförbrukning.

Efter flera klagomål på värmetemperaturen under vintern ökades den utgående värmen med + 1 grad celcius.

Bergvärmesystemet är cirka 15 år och det är nu aktuellt att investera i effektivare bergvärmepannor. Det finns en värmepanna i varje hus och ett byte är ganska kostsamt, så det får ske succesivt med en eller två pannor per år

Vi utreder även möjligheten att installera ett nytt ventilationssystem för att förbättra luftflöden, energivärden och värmekomforten samt minska radonvärden

Styrelsen har därför valt att gå vidare med AB Skorstensbolaget som i maj 2026 bjöds in att för presentera sitt förslag, som i korthet kan beskrivas på följande sätt;

1. Självdrag som idag, men med tätning av ventilationskanalerna.
2. Tätning av ventilationskanalerna samt fläktar som driver ut luft ur kanalerna.
3. Tätning av ventilationskanalerna samt fläktar som både drar in och driver ut luft, samtidigt som en värmeväxling sker.

Ordningsfrågor
Vi har blivit bättre på att slå samman kartonger och andra förpackningar vilket har inneburit färre straffavgifter och därmed lägre sophämtningskostnader.

Det har däremot blivit sämre ordning i trapphusen, där vi **inte får förvara** privata tillhörigheter som, cyklar, barnvagnar, rollatorer, pulkor etc.

Laddboxar för elbil samt laddning av cykelbatterier
Arbetet med att utöka antalet laddboxar för elbilar fortsätter, vilket efterfrågas av potentiella köpare.

De nya laddboxarna tillåter fjärravläsning av el-förbrukningen, vilket möjliggör debitering utifrån faktisk förbrukning, i stället för som idag med en schablonkostnad.

Gemensamma aktiviteter
Städdagarna genomfördes med god uppslutning och trevliga möten. Vi grillade och fikade som vanligt med trevliga möten medlemmar emellan. På våren med insamling av återbruksmaterial tillsammans med Myrorna.

Årsstämman avhölls traditionsenligt i mitten av juni 2025 med 24 medlemmar närvarande samt ytterligare 10 genom fullmakt. Två nya medlemmar valdes in i styrelsen, Mikael Ericsson och Erik Alteryd. Mötet tackade samtidigt av Svante Strindberg som lämnade styrelsen.

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret
Arbeten har utförts på värmepannorna i samtliga hus.
Stamspolningen av köksstammarna som var planerat 2024, utfördes 2025.
En översyn av uppmärkningen av elskåpen i lägenheterna och huvudsäkringarna i källaren visade att det fanns några felaktigheter, som har korrigerats.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Fastighet - Tillbyggnad balkonger vid vissa takvåningar (våningsplan 3)
2018	Fastighet - Etablering av 4 laddningsplatser för elbilar
2019	Fastighet - Nytt torkskåp i tvättstugan belägen Grimvägen 12
2020	Fastighet - Ny grovtvättmaskin till tvättstugan belägen Grimvägen 3
2020	Fastighet - Etablering av 3 laddningsplatser för elbilar
2021	Fastighet - Renoverad mangel i tvättstugan på Grimvägen 4
2021	Fastighet - Föreningens alla hyreslägenheter renoverades 2020/2021
2021	Fastighet - Två laddboxar för el-bilar installerades
2021	Fastighet - Stambyte, med nya badrum av samtliga hus och lägenheter 2020/2021
2021	Fastighet - Nya VVC-pumpar på Grimvägen 5, 6 och 8
2021	Fastighet - Hissen på Grimvägen 1 och 10 renoverad
2021	Fastighet - Samtliga tvättstugor renoverade
2021	Fastighet - Radonmätning utförd vintern 2021/22
2022	Fastighet - Översyn och underhållsåtgärder av taken
2022	Fastighet - Dränering av samtliga huskroppar
2023	Fastighet - Nytt fläktsystem till uthyrd Gym-lokal , Grimvägen 5
2024	Fastighet - Tre värmepannor har renoverats
2024	Fastighet - Omläggning av taket till uthyrd Gym-lokal , Grimvägen 5
2024	Fastighet - Byte av varmvattenberedaren som servar Grimvägen 8
2025	Fastighet - Stampolning och filming av golvbrunnar i garagen Grimvägen 10
2026	Fastighet - Installation av termostatisk blandningsventil för tappvarmvatten
2026	Fastighet - Byte till dykrörstermometer för varmvatten och VVC

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2027 Fastighet - OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6´e år
2028 Fastighet - Spolning av samtliga stammar - vart 8´e år
2030 Fastighet - Renovering av samtliga tak
2033 Fastighet - Radonmätning vart 6´e år
2033 Fastighet - OVK - Obligatorisk ventilationskontroll vart 6´e år

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 22 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	284	217	141	147	153
Skuldsättning, kr/kvm	7 367	7 761	8 224	8 571	8 781
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 218	9 257	8 764	0	0
Räntekänslighet, %	6	9	11	14	14
Energikostnad, kr/kvm	218	226	285	296	233
Årsavgifter, kr/kvm	990	1 039	798	737	742
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	77	74	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 145	1 124	1 012	876	860
Nettoomsättning, tkr	10 463	10 253	8 804	7 734	7 560
Resultat efter finansiella poster, tkr	-408	-1 096	-1 022	-1 703	-1 791
Soliditet, %	59	57	57	56	55

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, högre driftkostnader samt räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 482 718 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 284 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 2%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	84 435 518	0	857 979	85 293 497
Upplåtelseavgifter, kr	20 514 020	0	2 652 021	23 166 041
Underhållsfond, kr	2 080 933	0	9 380	2 090 313
S:a bundet eget kapital, kr	**107 030 471**	**0**	**3 519 380**	**110 549 851**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 554 168	-1 096 095	-9 380	-9 659 643
Årets resultat, kr	-1 096 095	1 096 095	-408 276	-408 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-9 650 263**	**0**	**-417 656**	**-10 067 919**
S:a eget kapital, kr	**97 380 208**	**0**	**3 101 724**	**100 481 932**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 244 kr samt ianspråktagande skett med 256 864 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 650 263
Årets resultat, kr	-408 276
Reservation till underhållsfond, kr	-266 244
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 864
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-10 067 919**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-10 067 919**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 462 731	10 253 473
Övriga rörelseintäkter	Not 3	108 792	17 344
Summa Rörelseintäkter		**10 571 523**	**10 270 817**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 347 176	-5 341 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-273 925	-470 664
Personalkostnader	Not 6	-496 315	-341 394
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 579 738	-2 611 309
Summa Rörelsekostnader		**-8 697 154**	**-8 765 116**
Rörelseresultat		**1 874 369**	**1 505 701**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	133 151	92 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 415 796	-2 693 968
Summa Finansiella poster		**-2 282 645**	**-2 601 796**
Resultat efter finansiella poster		**-408 276**	**-1 096 095**
Resultat före skatt		**-408 276**	**-1 096 095**
Årets resultat		**-408 276**	**-1 096 095**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	161 439 440	164 019 178
Summa Materiella anläggningstillgångar		**161 439 440**	**164 019 178**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	Not 10	584 853	686 577
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**584 853**	**686 577**
Summa Anläggningstillgångar		**162 024 293**	**164 705 755**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		57 334	33 693
Övriga kortfristiga fordringar		2 468 299	2 421 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	264 205	284 389
Summa Kortfristiga fordringar		**2 789 838**	**2 739 159**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	6 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**6 000 000**	**3 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	79 558	41 947
Summa Kassa och bank		**79 558**	**41 947**
Summa Omsättningstillgångar		**8 869 396**	**5 781 105**
Summa Tillgångar		**170 893 689**	**170 486 860**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		108 459 538	104 949 538
Fond för yttre underhåll		2 090 313	2 080 933
Summa Bundet eget kapital		**110 549 851**	**107 030 471**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 659 643	-8 554 168
Årets resultat		-408 276	-1 096 095
Summa Ansamlad förlust		**-10 067 919**	**-9 650 263**
Summa Eget kapital		**100 481 932**	**97 380 208**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	45 213 801	22 179 395
Summa Långfristiga skulder		**45 213 801**	**22 179 395**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 774 395	48 728 801
Leverantörsskulder		765 250	614 625
Skatteskulder		42 253	24 787
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	56 571	66 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 559 487	1 492 465
Summa Kortfristiga skulder		**25 197 956**	**50 927 257**
Summa Skulder		**70 411 757**	**73 106 652**
Summa Eget kapital och skulder		**170 893 689**	**170 486 860**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 874 369	1 505 701
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 579 738	2 611 309
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 579 738**	**2 611 309**
Erhållen ränta	130 825	39 914
Erlagd ränta	-2 387 772	-2 622 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 197 159**	**1 533 954**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	88 477	-144 344
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	197 081	76 913
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**285 558**	**-67 430**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 482 718**	**1 466 524**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	101 724	101 724
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**101 724**	**101 724**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	3 510 000	1 270 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 920 000	-1 870 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**590 000**	**-600 000**
Årets kassaflöde	**3 174 442**	**968 248**
Likvida medel vid årets början	**5 367 721**	**4 399 473**
Likvida medel vid årets slut	**8 542 163**	**5 367 721**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 190 995	7 958 197
Hyror bostäder	821 490	907 083
Hyror lokaler	962 352	947 616
Hyror garage och parkeringsplatser	430 046	430 929
Hyror förbrukningsbaserad	20 000	21 000
Hyror informationsöverföring	3 840	3 840
Hyror övrigt	53 200	51 950
Övriga primära intäkter	97 610	64 170
Summa Bruttoomsättning	**10 579 533**	**10 384 785**
Hyresbortfall	-116 802	-131 312
Summa	**-116 802**	**-131 312**
Summa Nettoomsättning	**10 462 731**	**10 253 473**

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	61 985	0
Övriga sekundära intäkter	46 807	17 344
Summa Övriga rörelseintäkter	**108 792**	**17 344**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-970 945	-780 109
	Snö och halk-bekämpning	-171 967	-158 819
	Reparationer	-461 785	-869 956
	Planerat underhåll	-403 829	-470 916
	Försäkringsskador	-228 004	0
	El	-1 422 936	-1 551 263
	Vatten	-593 250	-513 281
	Sophämtning	-325 962	-281 949
	Fastighetsförsäkring	-103 629	-95 867
	Kabel-TV och bredband	-348 044	-331 868
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-313 124	-287 720
	Övriga driftkostnader	-3 700	0
	Summa Driftskostnader	**-5 347 176**	**-5 341 749**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-41 917	-62 783
	Administrationskostnader	-67 033	-60 788
	Extern revision	-77 811	-70 563
	Konsultkostnader	-43 875	-126 875
	Föreningsverksamhet	-900	-16 995
	Övriga förvaltningskostnader	-42 388	-132 661
	Summa Övriga externa kostnader	**-273 925**	**-470 664**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Övriga arvoden	-425 000	-300 000
	Sociala avgifter	-71 315	-41 394
	Summa Personalkostnader	**-496 315**	**-341 394**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 994	1 302
	Ränteintäkter placeringar	93 700	52 258
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	37 456	38 612
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**133 151**	**92 172**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 404 870	-2 691 246
	Övriga räntekostnader	-10 926	-2 722
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 415 796**	**-2 693 968**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	138 629 768	138 629 768
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 376 000	46 376 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 456 284	7 456 284
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**192 462 053**	**192 462 053**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-28 442 875	-25 831 566
	Årets avskrivningar	-2 579 738	-2 611 309
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-31 022 613**	**-28 442 875**
	Utgående redovisat värde	**161 439 440**	**164 019 178**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 800 000	97 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	6 453 000	5 017 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	80 000 000	100 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 275 000	2 402 000
Summa	**181 528 000**	**205 819 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**79 000 000**	**79 000 000**

Not 10	Övriga långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga fordringar		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	686 577	788 301
	Årets avgående fordringar	-101 724	-101 724
	Summa Andra långfristiga fordringar	**584 853**	**686 577**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	54 584	52 258
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	209 621	232 131
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**264 205**	**284 389**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	6 000 000	3 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**6 000 000**	**3 000 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Nordea	1 558	1 553
	SEB	78 000	40 394
	Summa Kassa och bank	**79 558**	**41 947**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	2,78%	2028-11-15	23 518 801	235 000
Nordea	2,59%	2026-11-18	10 299 395	200 000
Nordea	2,78%	2027-01-20	22 290 000	360 000
Nordea	3,73%	2026-05-20	11 880 000	360 000
			67 988 196	**1 155 000**

Långfristig del	45 213 801
Nästa års amortering av långfristig skuld	595 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 179 395
Kortfristig del	22 774 395
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 155 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 620 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Källskatt	0	22 500
Övriga kortfristiga skulder	56 571	44 079
Summa Övriga skulder	**56 571**	**66 579**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	833 107	839 565
Upplupna räntekostnader	278 954	250 930
Övriga upplupna kostnader	447 426	401 970
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 559 487**	**1 492 465**

Årsredovisningen är daterad 2026-05-15.
Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grim Park
Org.nr 769604-3970

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grim Park för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Dokument-ID 092221155557578537604 Signerat AR

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grim Park för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

RSM Sverige AB

_____
Anneli Richardson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557578537604 Signerat AR

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Grim Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578467399***

Björn Raemklang
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 13:11:59

Milles Lindgren
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 23:37:51

Gunilla Grape
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 17:11:48

Mikael Ericson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 18:21:21

Daniel Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 21:17:14

Anneli Richardson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 09:12:18

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Grim Park signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578537604***

Anneli Richardson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 09:16:44

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.