

Årsredovisning
för
Brf Grynnan, Sickla Kaj
769606-3002

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Grynnan, Sickla Kaj intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 maj 2026

Sakura Orihara

Styrelsen för Brf Grynnan, Sickla Kaj, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 april 2019.

Föreningens byggnad

Föreningen har förvärvat fastigheten Grynnan 2 i Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med totalt 121 bostadsrätter samt 6 lokaler. Den totala boytan är 8 441 kvm och lokalytan 581 kvm. Föreningen disponerar 29 garageplatser som hyrs ut genom Stockholm Parkerings försorg.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
71 st	2 rum och kök
31 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Grynnan GA:2 inom kvarteret tillsammans med fastigheten Grynnan 1. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsug där föreningens andel är 9/20.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift 2025 är 1 724 kronor per lägenhet. Fastighetsskatten är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler och garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 416 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 223 800 000 kr och markvärdet är 192 400 000 kronor. Värdeår är 2004. Föreningens andel i gemensamhetsanläggningen Grynnan GA:2 är taxerad till 8 640 000 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Fastum AB och trappstädning med XLint Allservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 december 2003.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 773 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske årligen och motsvara det långsiktiga underhållsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 juni 2025 haft följande sammansättning:

Sakura Orihara	Ordförande
Kalle Waleij	Ledamot
Daniel Bergholm	Ledamot
Ulrika Christoffersen	Ledamot
Sophie Thörne	Ledamot
Hans Lind	Suppleant
Marie Romani	Suppleant
Joakim da Silva	Suppleant
Dennis Abe	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 (12) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Peter Ryberg
Conseil Revision

Valberedning

Edgar Halling
Anna Billman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda åtgärder under året

Under året har föreningen genomfört ett antal strategiska, ekonomiska och förvaltningsrelaterade åtgärder i syfte att stärka föreningens långsiktiga stabilitet och förbättra den löpande förvaltningen.

Föreningens lån har omstrukturerats för att minska ränterisk och undvika att samtliga lån förfaller samtidigt. Låneportföljen har delats upp i fem lika stora delar med bindningstider om 1, 2, 3, 4 respektive 5 år. Årsavgiften har höjts med 13 % för att säkerställa föreningens ekonomi och framtida underhåll.

Projekt för fasadrenovering har påbörjats. Stamspolning har beställts och planeras att genomföras i februari 2026. Ett omfattande ventilationsprojekt har genomförts för att korrigera luftflöden och lufttryck till korrekta värden. Torkskåp samt en tvättmaskin har bytts ut mot modernare utrustning.

Med anledning av inträffad brand i restauranglokal har en brandutredning genomförts samt en inventering av brandskydd i samtliga restauranger och butiker. Kamerabevakning har installerats i garaget samt stängningsmekanism i garageport har åtgärdats. Abonnemang för folkfilter har sagts upp och kommer att beställas vid behov.

Övergång till redovisningsregelverket K3 har genomförts. Samtliga inkassoärenden har avslutats. Föreningen har erhållit bidrag från Vattenfall. Vidare har föreningen fått återbetalning av moms. Sparande och justering av fasträntekonton har genomförts för att säkerställa en rimlig och långsiktig likviditetsbuffert.

Förvaltningsmässiga förbättringar har genomförts genom byte av parkeringsförvaltare till Corepark, vilket har medfört att väntetiden för parkeringsplats nu är minimal och att kö inte längre förekommer. Genomgång och rensning av tillåtna och otillåtna uthyrningar har genomförts och en bevakningslista har upprättats. Stadgeöversyn har påbörjats.

Föreningens webbplats har rensats och uppdaterats för att säkerställa korrekt och aktuell information. Kommunikation till de boende har förbättrats avseende informationskanaler och löpande uppdateringar. Medlemsförteckningen har inventerats och uppdaterats. Nya städartiklar har inhandlats.

Pågående aktiviteter som kommer slutföras 2026

Styrelsen har beslutat att fasadrenoveringen ska genomföras. Projektet kommer att påbörjas innan sommaren, entreprenörsavtal är tecknat och ett nytt lån är upphandlat för att kunna finansiera investeringen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 169 (171) medlemmar. Under året har 23 (16) medlemmar tillträtt samt 25 (15) medlemmar utträtt ur föreningen vid 15 (12) överlåtelser. Två (fem) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	9 439	9 428	9 210	9 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 150	-1 464	-304	-1 314
Avskrivningar, tkr	-4 105	-2 610	-2 610	-2 556
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 955	1 146	2 306	1 242
Soliditet (%)	72,24	71,95	71,73	71,60
Skuldränta (%)	1,97	2,18	1,71	0,98
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	758	756	759
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 199	9 444	9 541	9 619
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 833	10 094	10 198	10 281
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	189	271	293
Räntekänslighet (%)	12,71	13,31	13,49	13,55
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	288	276	280	273
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53,76	67,44	67,99	70,61

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivningar.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader och kostnader för swappavtal i procent av genomsnittlig låneskuld.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet. (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på avskrivningar. Resultatet är bättre än jämfört med budget, några kostnader är högre än budget, några lägre.

Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen följer kostnadsutvecklingen noga och bedömer löpande behov av att finansiera förluster.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	218 475 000	24 275 000	2 544 715	-17 500 483	-1 464 272	226 329 960
Disposition av föregående års resultat:				-1 464 272	1 464 272	0
Uttag yttre fonden			-559 935	559 935		0
Avsättning yttre fond			867 000	-867 000		0
Årets resultat					-2 149 905	-2 149 905
Belopp vid årets utgång	218 475 000	24 275 000	2 851 780	-19 271 820	-2 149 905	224 180 055

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 271 820
årets förlust	-2 149 905
	-21 421 725

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	366 000
ianspråktag yttre fond	-741 524
i ny räkning överföres	-21 046 201
	-21 421 725

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 439 350	9 427 577
Övriga rörelseintäkter	3	2 704 884	63 885
Summa rörelseintäkter		12 144 234	9 491 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 531 244	-5 463 091
Övriga externa kostnader	5	-815 325	-756 934
Personalkostnader	6	-217 687	-223 414
Avskrivningar		-4 105 037	-2 609 970
Summa rörelsekostnader		-12 669 293	-9 053 409
Rörelseresultat		-525 059	438 053
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		75 475	22 484
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 700 321	-1 924 809
Summa finansiella poster		-1 624 846	-1 902 325
Resultat efter finansiella poster		-2 149 905	-1 464 272
Årets resultat		-2 149 905	-1 464 272

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	303 665 854	307 742 191
Inventarier, verktyg och installationer	9	114 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		303 780 654	307 742 191
Summa anläggningstillgångar		303 780 654	307 742 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 839	13 696
Övriga fordringar	10	3 311 397	6 369 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	473 637	372 919
Summa kortfristiga fordringar		3 804 873	6 756 482
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 731 449	76 757
Summa kassa och bank		2 731 449	76 757
Summa omsättningstillgångar		6 536 322	6 833 239
SUMMA TILLGÅNGAR		310 316 976	314 575 430

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		242 750 000	242 750 000
Fond för yttre underhåll		2 851 780	2 544 715
Summa bundet eget kapital		245 601 780	245 294 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 271 820	-17 500 483
Årets resultat		-2 149 905	-1 464 272
Summa fritt eget kapital		-21 421 725	-18 964 755
Summa eget kapital		224 180 055	226 329 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	67 365 672	14 800 000
Summa långfristiga skulder		67 365 672	14 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 632 000	70 405 672
Leverantörsskulder		822 165	766 821
Skatteskulder		18 470	68 605
Övriga skulder	13	684 666	883 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 613 948	1 320 486
Summa kortfristiga skulder		18 771 249	73 445 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		310 316 976	314 575 430

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 149 905	-1 464 272
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 105 037	2 609 970
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 955 132	1 145 698
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-228 081	399 188
Förändring av kortfristiga skulder		99 450	-643 509
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 826 501	901 377
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-143 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-143 500	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 208 000	-875 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 208 000	-875 000
Årets kassaflöde		-524 999	26 377
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		6 157 034	6 130 656
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 632 035	6 157 033

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Ändrade redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

10-120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 528 787	6 400 771
Hyror lokaler	2 142 321	2 111 980
Hyror garage	735 294	872 193
Fakturerat gemensamma kostnader och fettavskiljare	27 759	32 720
Övriga intäkter	5 190	9 912
	9 439 351	9 427 576

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Laddstolpar el-bilar	67 918	63 885
Övriga fakturerade kostnader	37 510	0
Försäkringsersättningar	1 516 123	0
Återbetalning moms	1 083 333	0
	2 704 884	63 885

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	169 435	0
Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	310 750	274 917
Trädgårdsskötsel	82 732	110 633
Städkostnader	136 368	140 768
Snöröjning/sandning	50 159	50 944
Systematiskt brandskyddsarbete	45 260	11 295
Serviceavtal	0	8 320
Hisskostnader	90 625	100 457
Portar	2 788	3 022
Besiktningkostnader	34 538	0
Inköp av parkeringstjänster	52 790	104 660
Gemensamhetsanläggning	434 772	323 109
Reparationer	384 544	473 052
Hissreparationer	29 526	78 116
Trädgård och utemiljö	0	46 873
Periodiskt underhåll: ventilation, värme m m	741 524	559 935
Fastighetsel	380 397	455 736
Fjärrvärme	1 714 861	1 610 129
Vatten och avlopp	491 066	420 920
Avfallshantering	116 022	189 361
Försäkringskostnader	147 253	198 821
Självrisker	52 500	52 500
Försäkringsskador	1 734 064	0
Kabel-tv	92 548	92 080
Bredband	99 943	127 534
Förbrukningsinventarier	10 238	3 449
Förbrukningsmaterial	126 542	26 463
	7 531 245	5 463 094

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	278 400	272 400
Fastighetsavgift	208 604	197 230
Telefoni	48 840	29 662
Datorkommunikation	9 993	8 141
Hemsida	5 468	5 708
Porto	0	244
Föreningsgemensamma kostnader	13 417	29 720
Revisionsarvode	29 604	24 670
Ekonomisk förvaltning	161 333	132 577
Bankkostnader	2 020	1 960
Konsultarvoden	0	5 551
Juridisk konsultation	0	9 841
Underhållsplan	16 854	16 317
Medlems-/föreningsavgifter	15 310	15 730
Övriga poster	25 483	7 183
	815 326	756 934

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	137 566	170 000
Övriga arvoden	30 000	0
Sociala avgifter	50 121	53 414
	217 687	223 414

Not 7 Finansiella poster

	2025	2024
Ränteintäkter	45 892	22 484
Räntekostnader för fastighetslån	-1 700 826	-1 921 667
Övriga räntekostnader	505	-3 142
	-1 654 429	-1 902 325

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	243 179 797	243 179 797
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 179 797	243 179 797
Ingående avskrivningar	-33 437 606	-30 827 636
Årets avskrivningar	-4 076 337	-2 609 970
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 513 943	-33 437 606
Redovisat värde mark	98 000 000	98 000 000
Utgående värde mark	98 000 000	98 000 000
Utgående redovisat värde	303 665 854	307 742 191
Taxeringsvärden byggnader	223 800 000	217 600 000
Taxeringsvärden mark	192 400 000	238 000 000
	416 200 000	455 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp maskiner tvättstuga	143 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 500	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-28 700	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 700	0
Utgående redovisat värde	114 800	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	128 251	139 493
Momsfordran	282 560	0
Andra kortfristiga fordringar	0	150 097
Avräkningskonto förvaltare	2 900 586	6 080 277
	3 311 397	6 369 867

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 577	27 249
Kabel TV	23 526	23 137
Fasighetsförsäkring	152 692	147 253
Sickla Kaj Samfällighet	81 481	63 660
Hemsida	2 106	1 825
Snöröjning	4 111	8 976
Bredband	16 697	16 456
Telia ftg-abonnemang	13 710	11 460
Garagesamfällighet	154 736	72 903
	473 636	372 919

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	3,518	2025-04-17	0	13 500 000
Nordea	0,700	2025-09-17	0	30 655 672
Nordea	3,133	2025-04-22	0	26 250 000
Nordea	0,900	2026-02-18	14 800 000	14 800 000
Nordea	3,16	2030-04-17	18 875 000	0
Nordea	2,98	2029-04-18	18 875 000	0
Nordea	2,84	2028-09-18	15 327 836	0
Nordea	2,66	2027-09-17	15 119 836	0
			82 997 672	85 205 672
Kortfristig del av långfristig skuld			-15 632 000	-70 405 672

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mervärdeskatt sista kvartalet	0	198 769
Depositioner av lokalhyresgäster	684 058	684 058
Avräkning Fastum	608	1 059
	684 666	883 886

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	287 074	185 982
Styrelsearvoden	181 271	156 463
Sociala avgifter	56 955	51 688
Revisonsarvoden	35 000	35 000
Fastighetsel	36 762	60 353
Trappstäd	11 111	10 830
Fjärrvärme	217 458	223 212
Vatten	39 584	36 584
Avfallskostnader	18 859	26 891
Reparationer	12 766	16 066
Datorkommunikation	174	0
Porttelefoni	236	0
Förutbetalda avgifter och hyror	716 697	517 417
	1 613 947	1 320 486

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	98 600 000	98 600 000
	98 600 000	98 600 000

Årsredovisningen har beslutats den 22 april 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm, dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sakura Orihara
Ordförande

Kalle Waleij

Daniel Bergholm

Sophie Thörne

Ulrika Christoffersen

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

Conseil Revision

Peter Ryberg
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Grynnan_Sickla_Kaj.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-23 07:28:40

Dokumentet är undertecknat av:

 Rolf Kalle Waleij (19800424XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 20:39:50
 DANIEL BERGHOLM (19770527XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 16:33:12
 PETER RYBERG (19780824XXXX) Revisor	2026-04-23 07:28:40
 ULRIKA CHRISTOFFERSEN (19751127XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 12:49:25
 SOPHIE MÖRKENSTAM THÖRNE (19620616XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-22 13:43:27
 Laura Sakura Kristina Orihara (19940722XXXX) Ordförande	2026-04-22 16:21:21

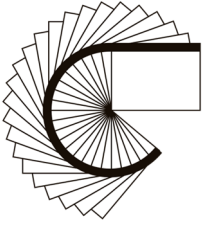


 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Grynnan_Sickla_Kaj.pdf (242412 byte)

E0BF49F13E23FC765F45A52E5F7A0C9B92DEEBC739CF46E2DA5B9F6EC8A2FA35F6F9AEA1F6B2CFE8513A
B50A8F6DB5949464F106D474607EB73F75FDC14622DD

<https://esign.summera.support/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Grynnan, Sickla Kaj
Org.nr. 769606-3002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynnan, Sickla Kaj för år 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 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard 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 den 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. Den 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:

- 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 Grynnan, Sickla Kaj för år 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 vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Brf Grynannan, Sickla Kaj - Revisionsberättelse 2025.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-23 07:29:09

Dokumentet är undertecknat av:

 PETER RYBERG (19780824XXXX) Revisor

2026-04-23 07:29:09



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Brf Grynannan, Sickla Kaj - Revisionsberättelse 2025.pdf (193882 byte)

7480D21D03268B95E105B2FC2F7B4488E6C18736F98912B446F8768242EA5E3ACFAF62D30256E16437CE
4555C7983EF47D72A7DE3A878B4EA9712202735570B3

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support