

Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Grenadjären

Org nr 769610-6058

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

<u>Innehåll:</u>	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Översikt och nyckeltal	3
Förändring i eget kapital	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinciper och kommentarer	7-9
Kassaflödesanalys	9
Underskrifter	10

2024-12-31 DS Olovsson GAB/AB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grenadjären (org nr 769610-6058) får härmed avge berättelse för föreningens förvaltning avseende föreningens tolfte verksamhetsår. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, Grenadjärvägen 4 - 12, Vaxholm, upplåta bostadslägenheter. Föreningen äger tomten.

Föreningen registrerades 2004-03-08.
Fastigheten Vaxholm Rindö 3:380 förvärvades 2012-04-02.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

2024-01-01 - 2024-05-31	2024-06-01 - 2024-12-31	
Edor Boström - Ordförande	Edor Boström	Ordförande
Ulla Nilsson - Kassör	Ulla Nilsson	Kassör
Camilla Holmén - Sekreterare	Camilla Holmén	Sekreterare
Anders Olsson - Ledamot	Anders Olsson	Ledamot
Daniel Söder - Ledamot	Daniel Söder	Ledamot
Theo Bratt - Suppleant	Konstantin Erkenwick	Suppleant
Torsten Ericsson - Suppleant	Torsten Ericsson	Suppleant

Revisor har varit Erland Lindholm

Administration

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året. Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18. Antalet röstberättigande medlemmar är 38 varav 30 var närvarande eller via fullmakt (2st).

Under året har, enligt köpekontrakt, 6 bostadsrätt överlåtit. Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Damernas Bouppteckningsbyrå AB. Avgiften höjdes den 1 november 2023 för första gången sedan föreningen bildades 2012, Anledningen är den snabba ökningen av de taxebundna avgifterna som vatten, avfall samt el kostnader som har ökat markant. Kostnadsökningen har fortsatt under 2024, samtidigt som även räntorna sköt i höjden. Rörelseresultatet för året blev positivt före räntekostnaderna men blev negativt efter att de finansiella kostnaderna inkluderats.

Fastigheten

Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt samt har 56 medlemmar. Total bostadsyta är 3 511 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring och Söderberg & Partner Partners. Ansvarförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg ingår.

Byggnaderna färdigställdes 1900-1933. Efter bostadsrättsföreningens tillträde, 2012-04-02, har ett omfattande upprustnings-, ombyggnads- och underhållsarbete utförts enligt den ekonomiska planen.

2016 färdigställdes 8 st nya lägenheter på det ena husets vind vilket blev en utökning för föreningen.

Värmen kommer från föreningens bergvärmeanläggning.

Under 2022 har föreningen fortsatt med renovering av fastigheten. Stort fokus har lagts på ventilationen. Projektet har inneburit renovering av ventilationskanaler samt fönsterventiler för kvalitativ luft. Projektet genomförs stegvis under en längre tid och efter behov i samtliga hus.

Fastighetens tekniska status

Arbetet avseende brandskyddskontroll har utvecklats och pågår löpande.

Tak och hänggrännor inspekteras årligen och åtgärdas vid behov.

Avtalet med Telia innebär att samtliga lägenheter har nu bredband 250/250. TV-Telia Lagom samt IP-telefoni. En avgift på sek 300 för fiberkabel och abonnemang ingår i månads avgiften för samtliga lägenheter.

Handwritten signature and date:
2024/05/15

Översikt	År 2024	År 2023
Nettoomsättning	2 568 273	2 347 762
Summa kostnader, exkl avskrivningar räntor o inkomstskatt	-1 956 294	-1 849 688
Avskrivningar	-331 213	-332 106
Rörelseresultat	280 766	165 968
Finansiella kostnader	-385 044	-157 736
Årets resultat efter finansiella kostnader	-104 278	8 232

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Värmekostnad/kvm bostadsyta	135	127	126	114
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	95	66	60	55
Sparande per kvadratmeter	65	n/a	n/a	n/a
Årsavgift/kvm	660	583	503	521
Lån/kvm bostadsyta	4 622	4 622	4 622	4 338
Räntekänslighet %	4,9%	n/a	n/a	n/a
Resultat efter finansiella poster tkr	-104	8	-234	198
Soliditet (EK/balansomslutning)	69%	69%	69%	71%
Nettoomsättning tkr	2 569	2 348	1 933	1 908

Utförda större åtgärder sedan bildandet av föreningen

Stamreovering: nya vatten/avloppstammar hus 4 och 5, delvis i hus 33. Renovering badrum/wc.
 Fönster: Renovering och målning av originalfönster hus 4 & 5 samt byte av fönster i hus 33
 Källarförråd: nya källarförråd i hus 4 och 5.
 Markarbeten: schakt, ny dränering, justering av marknivå för avrinning.
 Markarbeten: nytt vattenrör för fastighetens inkommande vatten.
 Markarbeten: ny ytterbelysning, nya gräsytor och nya infarter för att minska trafiken i området
 Värmeinstallation: bergvärme, installation värmepumpar, stamventiler och termostater.
 Ventilation: nya takfläktar i hus 5 samt värmeväxlare i hus 4.
 Yttertak: tvättning o målning av två tak samt byte av plåtdetaljer.
 El: nya stigare till alla lägenheter med nya elcentraler samt rör för framtida tele/tv/data.
 Fasad: avfärgning, lagning puts och målning.
 Balkonger och terasser: till samtliga lägenheter (exkl. vindslägenheter) enligt bygglov.
 Trapphus: ommålning av samtliga trapphus.
 Entréer: nya entrédörrar.
 Parkering: utökat med 12 nya parkeringsplatser. Nya laddboxar för elbilar på befintliga elstolpar (40 platser).
 Utökning av boytor: 8 st vindslägenheter färdigställda i hus 5.
 Föreningslokal färdigställd 2019 men ej brandklassad för övernattnig
 Uppmätning av faktisk yta i samtliga lägenheter.
 Radonmätning har utförts utan anmärkning.
 Utemiljö: Anlagt 4 st grillplatser, cykelställ, ny torkställning samt nya trappor till bod hus 5
 Uppsnuggning av trapphus-Utfört 2011

EA
 [Signature]

Förändringar i eget kapital	<i>insatser</i>	<i>yttre fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 327 104	355 800	-842 142
Upplåtelseavgifter	-		-
Disp. Enl. föreningstämman beslut	-	105 600	-105 600
Föregående års resultat	-	-	8 232
Vid årets slut	2 327 104	461 400	-939 510

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:	-939 510
årets förlust	-104 278
balanserad förlust	-1 043 788

Avsättning till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärdet 35 200 000	-105 600
balanseras i nv räkning	-1 149 388

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


EO
 100 Örebro
 TB CA

Resultaträkning			
1 januari - 31 december			
<i>Belopp i kr</i>		2024-01-01 not 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 563 260	2 178 810
Övriga rörelseintäkter	3	5 013	168 952
Summa rörelseintäkter		2 568 273	2 347 762
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 741 408	-1 603 157
Administration och förvaltning	5	-146 008	-180 911
Personalkostnader	6	-68 879	-65 619
Avskrivningar	7+8	-331 213	-332 106
		-2 287 508	-2 181 793
Rörelseresultat		280 765	165 969
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter	6	20 716	5 846
Räntekostnader	6	-405 760	-163 583
Summa finansiella poster		-385 044	-157 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-104 279	8 232
RESULTAT FÖRE SKATT		-104 279	8 232
ÅRETS RESULTAT		-104 279	8 232

ES
 110 ca/ea
 TS Cl

Balansräkning			
1 januari - 31 december			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggningar	7	50 890 068	51 080 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar		318 954	339 838
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 822 464	1 942 217
Summa anläggningstillgångar		53 031 486	53 362 699
Omsättningstillgångar			
Varulager m m		–	–
Avgifts- och hyresfordringar		9 815	5 945
Övriga kortfristiga fordringar		–	–
		9 815	5 945
Förutbetalda kostnader			
Förutbetalda försäkringspremier		33 384	30 627
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		36 647	3 673
		70 031	34 300
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		1 143 429	846 279
Summa omsättningstillgångar		1 223 275	886 524
SUMMA TILLGÅNGAR		54 254 761	54 249 223

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 753 173	35 753 173
Upplåtelseavgifter		2 327 104	2 327 104
Yttre fond		461 400	355 800
		38 541 677	38 436 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-939 510	-842 142
Årets resultat		-104 278	8 232
		-1 043 788	-833 910
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 229 528	16 229 528
		16 229 528	16 229 528
Leverantörsskulder		157 422	76 445
Skatteskulder		5 685	6 797
Avgifter och hyror inbetalda avs 2024		347 846	213 705
Övriga upplupna kostnader		16 391	120 581
Upplupna kostnader		527 344	417 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 254 761	54 249 223


 Oufan
 12/11

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årets resultat- och balansräkningar har anpassats enligt de nya reglerna.
Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag.

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för FoU och liknande

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Markanläggningar

0,5 % per år

10,00 % per år

2,50 % per år

Resultaträkning

RÖRELSENS INTÄKTER

	2024	2023
Nettoomsättning	2024	2023
Not 2 Avgifter	2 317 260	2 047 810
Avgift för parkeringsplats	109 200	108 200
Telia TV och Internet	136 800	22 800
Total nettoomsättning	2 563 260	2 178 810
Övriga rörelseintäkter		
Not 3 Anslutning till elstolpe - laddning av elbil/motorvärma	3 000	-
Öresavrundning	3	2
Totalt övriga rörelseintäkter	5 013	168 952
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	2 568 273	2 347 763

RÖRELSENS KOSTNADER

	2024	2023
Operativ drift och underhåll		
Not 4 Inköp av varor	- 14 999	-
Fastighetsskötsel och städ	- 4 167	- 5 848
Fastighetsskötsel	- 76 722	- 93 355
Städ	- 96 840	- 94 977
Snöröjning och vårsopning	- 68 033	- 56 185
BSA-Brandskydds arbete	- 46 319	- 7 580
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	-	- 69 363
Reparation av bostäder	- 143 635	-
Reparation av gemensamma utrymmen	-	- 22 660
Reparation fönster	-	- 1 707
Reparation värmesystem	- 15 149	- 21 738
Reparation av huskropp utvändigt, övrigt	-	- 41 594
Reparation av markytor (gruppkonto)	-	- 62 848
Reparation planteringar	- 249	- 29 900
Reparation markinventarier	-	- 13 417
El, mätare 010 691 922	- 473 967	- 444 489
El, övrigt	- 104 908	- 65 207
Elstolpar parkeringar - EpSpot	24 181	22 508
vatten	- 333 407	- 231 648
Sophämtning	- 84 116	- 76 956
Fastighetsförsäkringar	- 97 394	- 86 778
Fiberkabel avgift	- 143 744	- 136 972
Fastighetsskatt	- 61 940	- 60 382
Operativ drift och underhåll	- 1 741 408	- 1 603 157
Administration och förvaltning		
Not 5 Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	- 12 975	-
Programvaror	- 7 375	- 3 750
Egna facktidsskrifter	-	- 1 537
Representation, avdragsgill	- 5 381	- 474
Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	- 6 348	-
Kontorsmateriel	- 4 254	-

EA
ad
TR

	Övr kostnader - Bolagsverket	- 800	-
	Revisionskostnad	- 15 000	- 15 000
	Gemensamma sammankomster och fester	- 2 315	- 14 961
	Redovisningstjänster	- 62 997	- 59 888
	Konsultarvoden	- 19 740	- 76 384
	Serviceavgifter till branschorganisationer	- 5 460	- 5 460
	Bankkostnader	- 3 363	- 3 457
	Summa övriga externa kostnader	- 146 008	- 180 911
	Personalkostnader		
Not 6	Styrelsearvoden	- 58 966	- 56 893
	Arbetsgivaravgifter	- 9 913	- 8 726
	Summa personalkostnader	- 68 879	- 65 619
	Finansiella poster		
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 717	5 840
	Räntekostnader	- 405 761	- 163 577
	Summa finansiella poster	- 385 044	- 157 737
	Summa kostnader	- 1 956 294	- 1 849 687
	Årets avskrivningar	- 331 213	- 332 106
	Finansiella poster	- 385 044	- 157 737
	Summa kostnader	- 2 672 551	- 2 339 530
	Årets resultat	- 104 278	8 232

Byggnader, mark och markanläggningar 2024

Not 7

*Ackumulerade anskaffningsvärden**Vid årets början och slut*

Vid årets början	53 464 093	53 464 093
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 043 611	-1 832 151
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-211 460	-211 460
Vid årets slut	-2 255 071	-2 043 611
Planenligt restvärde vid årets slut	51 209 022	51 420 482

Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	
Taxeringsvärde mark	9 200 000	

Inventarier

Not 8

*Ackumulerade anskaffningsvärden**Vid årets början och slut*

Vid årets början	2 537 539	2 537 539
Nyanskaffningar	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-595 322	-474 676
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-119 753	-120 646
Vid årets slut	1 822 464	1 942 217

MS
 15
 Ouf
 11

Långfristiga skulder		Villkors. ändring	2024	2023
Not 9	Nordea Hypotek	2025-01-17	7 100 000	7 100 000
	Nordea Hypotek	2025-03-19	8 129 528	8 129 528
	Nordea Hypotek	2025-06-19	1 000 000	1 000 000
	Nordea Hypotek		16 229 528	16 229 528

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
SEK		
Likvida medel vid årets början	846 279	497 908
Resultat efter finansiella poster	- 104 278	8 232
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	-	-
Årets avskrivningar	331 213	332 106
Bokslutadispositioner	-	-
Nedskrivningar	-	-
Total justering av poster som inte ingår i kassaflödet	331 213	332 106
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	- 39 601	17 296
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	109 816	- 9 263
Totalt efter förändringar i rörelsekapital	70 215	8 033
Investeringar		
Finansiella placeringar	-	-
Årets investeringar	-	-
Total förändring av kassaflödet för investeringar	-	-
Finansieringsverksamhet		
Eget busdet kapital		
Ökning långfristiga fordringar	-	-
Ökning långfristiga skulder	-	-
Totalt kassaflöde från finansieringsverksamhet	-	-
Årets kassaflöde	297 150	348 371
Likvida medel vid årets slut	1 143 429	846 279

Ed
NO ca/ea
4/2

UNDERSKRIFTER

Rindö/Vaxholm 2025-03-27



Edor Boström - Ordförande



Camilla Holmén
Ledamot/Sekreterare



Daniel Söder
Ledamot

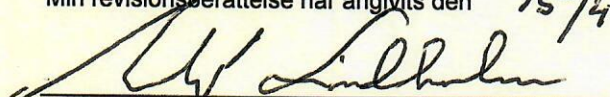


Ulla Nilsson
Ledamot/Kassör



Anders Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits den 15/4 2025.



Erland Lindholm - Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grenadjären

Org nr 769610-6058

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grenadjären för år 2024.

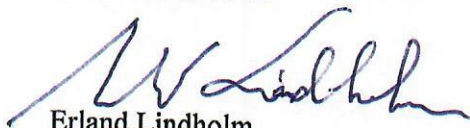
. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid uppgörandet av årsredovisningen . Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret .

Rindö 2025-04-15


Erland Lindholm
Revisor