Styrelsen för

Bostadsrättsföreningen Grenadjären

Org nr 769610-6058

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Översikt och nyckeltal	3
Förändring i eget kapital	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter med redovisningsprinsiper och kommentarer	7-9
Kassaflödesanalys	9
Underskrifter	10

Bostadsrättsföreningen Grenadjären
769610-6058

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:

2025-01-01 - 2025-05-31		
Edor Boström	-	Ordförande
Ulla Nilsson	-	Kassör
Camilla Holmén	-	Sekreterare
Anders Olsson	-	Ledamot
Daniel Söder	-	Ledamot
Konstantin Erkenswick	-	Suppleant
Torsten Ericsson	-	Suppleant

2025-06-01 - 2025-12-31	
Edor Boström	Ordförande
Ulla Nilsson	Kassör
Camilla Holmén	Sekreterare
Anders Olsson	Ledamot
Daniel Söder	Ledamot
Konstantin Erkenswick	Suppleant
Annki Bruér	Suppleant

Revisor har varit Erland Lindholm

Administration

Styrelsen har haft 8 protokollförda sammmanträden under året. Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18 . Antalet röstberättigande medlemmar är 38 varav 28 var närvarande samt 4 via fullmakt.

Under året har, enligt köpekontrakt, 2 bostadsrätter överlåtits samt 1 ägarbyte via arv.
Den ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Damernas Bouppteckningsbyrå AB.
En mindre höjning av avgiften skedde per den 1 juli, 2025. Anledningen är den snabba ökningen av de taxebundna avgifterna som vatten, avfall samt el och räntekostnader som har ökat markant .
Den nya avgiften har täckt kostnadsökningen och resultatet för året blev, inklusive finansiella kostnader, positivt med Sek 52,104.-

Fastigheten

Föreningen upplåter 38 bostadslägenheter med bostadsrätt samt har 54 medlemmar.
Total bostadsyta är 3 511 kvm.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring och Söderberg & Partner Partners. Ansvarsförsäkring 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. En ny kompressor har installerats i en av värmepumparna under 2025.
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 hängrännor 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.
El-stolpar finns installerad på 40 p-platser. Medlemmar betalar själva kostnad för el-förbrukningen.

Översikt	t	År 2025	År 2024
Nettoomsättning		**2 666 712**	2 568 273
Summa kostnader, exkl avskrivningar räntor o inkomstskatt		**-1 838 114**	**-1 956 294**
Avskrivningar		-338 727	-331 213
Rörelseresultat		**489 871**	**280 766**
Finansiella kostnader		-437 767	-385 044
Årets resultat efter finansiella kostnader		**52 104**	-104 278

Nyckeltal	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Värmekostnad/kvm bostadsyta	142	135	127	126
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	98	95	66	60
Sparande per kvadratmeter	65	65	n/a	n/a
Årsavgift/kvm	690	660	583	503
Lån/kvm bostadsyta	4 622	4 622	4 622	4 622
Räntekänslighet %	7%	4,9%	n/a	n/a
Resultat efter finansiella poster tkr	52	-104	8	-234
Soliditet (EK/balansomslutning)	69%	69%	69%	69%
Nettoomsättning tkr	2 667	2 569	2 348	1 933

Utförda större åtgärder sedan bildandet av föreningen

Stamrenovering: 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 40 befintliga platser.
Utökning av boytor: 8 st vindslägenheter fardigställda i hus 5.
Föreningslokal färdigställd 2019. Ombyggnad pågår för att brandklassa för övernattning.
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
Uppsnyggning av trapphus-Utfört 2011
Byte av kompressor i en av värmepumparna - 2025

Förändringar i eget kapital	*insatser*	*yttre fond*	*Fritt eget kapital*
Vid årets början	2 327 104	461 400	-939 510
Upplåtelseavgifter	–		–
Disp. Enl. föreningstämman beslut	–	105 600	-105 600
Föregående års resultat	–	–	-104 278
Vid årets slut	2 327 104	567 000	-1 149 388

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står:	-1 149 388
årets vinst	52 103
balanserad förlust	-1 097 285
Avsättning till yttre fond 0,3 % av taxeringsvärdet 37 000 000	-111 000
balanseras i ny räkning	-1 208 285

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Belopp i kr	*not*	*2025-01-01 2025-12-31*	*not*	*2024-01-01 2024-12-31*
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning	*2*	*2 661 190*	*2*	*2 563 260*
Övriga rörelseintäkter	*3*	5 522	*3*	5 013
Summa rörelseintäkter		**2 666 712**		**2 568 273**
RÖRELSEKOSTNADER				
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 646 147	*4*	-1 741 408
Administration och förvaltning	5	-121 978	5	-146 008
Personalkostnader	6	-69 989	6	-68 879
Avskrivningar	7+8	-338 727	7+8	-331 213
		-2 176 841		**-2 287 508**
Rörelseresultat		**489 871**		**280 765**
FINANSIELLA POSTER				
Övriga ränteintäkter	*6*	9 553	*6*	20 716
Räntekostnader	*6*	-447 320	*6*	-405 760
Summa finansiella poster		-437 767		-385 044
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**52 104**		**-104 279**
RESULTAT FÖRE SKATT		**52 104**		**-104 279**
ÅRETS RESULTAT		**52 104**		**-104 279**

Balansräkning
1 januari - 31 december

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*Not*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader, mark och markanläggningar	7	50 699 492	7	50 890 068
Maskiner och andra tekniska anläggningar				
Inventarier, verktyg och installationer, maskiner och andra tekniska anläggningar	8	2 158 198	8	2 141 418
Summa anläggningstillgångar		52 857 690		53 031 486
Omsättningstillgångar		–		–
		–		–
Avgifts- och hyresfordringar		32 920		9 815
Övriga kortfristiga fordringar				–
		32 920		9 815
Förutbetalda kostnader				
Förutbetalda försäkringspremier		*35 053*		*33 384*
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter		58 704		36 647
		93 757		70 031
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank		1 307 703		1 143 429
Summa omsättningstillgångar		1 434 380		1 223 275
SUMMA TILLGÅNGAR		54 292 070		54 254 761

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*Not*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Insatser		35 753 173		35 753 173
Upplåtelseavgifter		2 327 104		2 327 104
Yttre fond		567 000		461 400
		38 647 277		38 541 677
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat		-1 149 388		-939 510
Årets resultat		52 103		-104 278
		-1 097 285		-1 043 788
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	9	16 229 528	9	16 229 528
		16 229 528		16 229 528
Fastighetinteckningar	10	17 730 000	10	17 730 000
Leverantörskulder		160 460		157 422
Skatteskulder		2 784		5 685
Avgifter och hyror inbetalda avs 2024		230 060		212 905
Övriga upplupna kostnader		119 245		151 332
Upplupna kostnader		512 550		527 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 292 070		54 254 761

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Immateriella anläggningstillgångar
Balanserade utgifter för FoU och liknande
Materiella anläggningstillgångar 0,5 % per år
Maskiner och andra tekniska anläggningar 10,00 % per år
Markanläggningar 2,50 % per år

Resultaträkning
RÖRELSENS INTÄKTER

	Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Not 2	Avgifter	2 422 590	2 317 260
	Avgift för parkeringsplats	101 800	109 200
	Telia TV och Internet	136 800	136 800
	Total nettoomsåttning	**2 661 190**	**2 563 260**
	Övriga rörelseintåkter		
Not 3	Anslutning till elstolpe - laddning av elbil/motorvärmare	5 500	3 000
	Öresavrundning	22	3
	Totalt övriga rörelseintäkter	**5 522**	**5 013**
	SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER	**2 666 712**	**2 568 273**

	RÖRELSENS KOSTNADER	**2025**	**2024**
	Operativ drift och underhåll		
Not 4	Inköp av varor	-	- 14 999
	Fastighetsskötsel och städ	- 514	- 4 167
	Fastighetsskötsel	- 55 471	- 76 722
	Städ	- 99 483	- 96 840
	Snöröjning och vårsopning	- 28 351	- 68 033
	BSA-Brandskydds arbete	- 52 992	- 46 319
	Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	- 11 436	-
	Reparation av bostäder	-	- 143 635
	Reparation av gemensamma utrymmen	- 3 320	-
	Reparation vattenledning	- 16 131	-
	Reparation värmesystem	- 18 137	- 15 149
	Reparation av huskropp utvändigt, övrigt	- 309	-
	Reparation planteringar	- 25 285	- 249
	El, mätare 010 691 922	- 498 450	- 473 967
	El, övrigt	- 110 949	- 104 908
	Elstolpar parkerngar - EpSpot	18 424	24 181
	vatten	- 343 645	- 333 407
	Sophämtning	- 88 804	- 84 116
	Fastighetsförsäkringar	- 103 489	- 97 394
	Fiberkabel avgift	- 143 844	- 143 744
	Fastighetsskatt	- 63 960	- 61 940
	Operativ drift och underhåll	**- 1 646 147**	**- 1 741 408**
	Administration och förvaltning		
Not 5	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	- 12 975
	Programvaror	- 1 844	- 7 375
	Egna facktidskrifter	-	-
	Representation, avdragsgill	- 9 462	- 5 381
	Kontorsmateriel och trycksaker (gruppkonto)	-	- 6 348
	Kontorsmaterial	-	- 4 254

Övr kostnader - Bolagsverket	- 900	- 800	
Revisionskostnad	- 15 000	- 15 000	
Gemensamma sammankomster och fester	- 2 601	- 2 315	
Redovisningstjänster	- 64 203	- 62 997	
Konsultarvoden	- 18 240	- 19 740	
Serviceavgifter till branschorganisationer	- 5 460	- 5 460	
Bankkostnader	- 4 267	- 3 363	
Summa övriga externa kostnader	**- 121 978**	**- 146 008**	
Personalkostnader			
Not 6 Styrelsearvoden	- 59 935	- 58 966	
Arbetsgivaravgifter	- 10 054	- 9 913	
Summa personalkostnader	**- 69 989**	**- 68 879**	
Finansiella poster			
Not 6 Övriga ränteintäckter och liknande resultatposter	9 553	20 717	
Räntekostnader	- 447 320	- 405 761	
Summa finansiella poster	**- 437 767**	**- 385 044**	

Not 7

Byggnader, mark och markanläggningar	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut		
Vid årets början	53 046 405	53 046 405
Nyanskaffningar	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 156 337	-1 965 761
Avyttringar och utrangeringar		–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-190 576	-190 576
Vid årets slut	-2 346 913	-2 156 337
Planenligt restvärde vid årets slut	50 699 492	50 890 068
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000

Not 8

Inventarier	2025	2024
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut		
Vid årets början	2 955 227	2 955 227
Nyanskaffningar	164 931	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-813 809	-673 172
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-148 151	-140 637
Vid årets slut	**2 158 198**	**2 141 418**
	52 857 690	53 031 486

Not 9	Långfristiga skulder	Villkors. ändring	2025	Villkors. ändring	2024
	Nordea Hypotek	2027-01-19	7 100 000	2025-01-17	7 100 000
	Nordea Hypotek	2027-03-17	8 129 528	2025-03-19	8 129 528
	Nordea Hypotek	2026-06-22	1 000 000	2025-06-19	1 000 000
	Nordea Hypotek		**16 229 528**		**16 229 528**

Not 10	Ställda säkerheter	2025	2024
	Fastighetsinteckningar	**17 730 000**	**17 730 000**

Kassaflödesanalys SEK		2025-01-01 2025-12-31		2024-01-01 2024-12-31
Likvida medel vid årets början		**1 143 429**		**846 279**
Resultat efter finansiella poster		**52 104**	-	**104 278**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet				
Utrangering anlggningstillgång		-		-
Årets avskrivningar		338 727		331 213
Bokslutadispositioner				-
Nedskrivningar				-
Total justering av poster som inte ingår i kassaflödet		**338 727**		**331 213**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-	54 845	-	39 601
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga skulder	-	6 781		109 816
Totalt efter förändringar i rörelsekapital	-	**61 626**		**70 215**
Investeringar				
Finansiella placeringar		-		-
Årets investeringar	-	164 931		-
Total förändring av kassaflödet för investeringar	-	**164 931**		**-**
Finansieringsverksamhet				
Eget busdet kapital				
Ökning långfristiga fordringar		-		-
Ökning långfristiga skulder		-		-
Totalt kassaflöde från finansieringsverksamhet		**-**		**-**
Årets kassaflöde		164 274		297 150
Likvida medel vid årets slut		**1 307 703**		**1 143 429**

UNDERSKRIFTER

Styrelsen fastställde årsredovisningen och undertecknade den 8 maj, 2026 vid ett extra styrelsemöte

Rindö/Vaxholm 2026-05-08

Edor Boström - Ordförande

Camilla Holmén
Ledamot/Sekreterare

Daniel Söder
Ledamot

Ulla Nilsson
Ledamot/Kassör

Anders Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits den 9/5 2026

Erland Lindholm - Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningssstämman i **Brf Grenadjären**

Org nr 769610-6058

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Grenadjären för år 2025.

. 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 revisionssed 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 2026-05-09

Erland Lindholm
Revisor