



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sekreteraren 6	1951	Huddinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950-1951 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 100 bostadsrätter om totalt 6 365 kvm och 3 lokaler om 592 kvm.

Byggnadernas totalyta är 6 957 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Thörner	Ordförande
Christoffel Van Dongen	Styrelseledamot
Eva Holmberg	Styrelseledamot
Monica Fransson	Styrelseledamot
Barbro Thorsson	Suppleant
Olle Edsmar	Suppleant

Valberedning

Emelie Smedslund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Azets Revision &
Rådgivning AB

Gustaf Hallgren

Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2004-2005** ● Utvändig renovering vad gäller tak, balkonger, fasadputs m.m. Invändigt fick lägenheterna nya VA- och elinstallationer samt ny badrumsinredning. - Stambyte utfört av HUGE.
- 2012** ● Renovering av samtliga tvättstugor
- 2013** ● Takarbeten. Skorstenar lagades. Snörasskydd utbytta.
- 2014** ● Ny markduk och grus samt trädfällning och slyröjning på parkeringen bakom port 2 och 4
Föreningens burspråk renoverades. Nya fönster sattes in.
Slamsugning av samtliga brunnar samt justering av markbrunnar på baksidan
Ny förbättrad belysning på gården
Källartrapporna renoverades
- 2015** ● Rengöring av samtliga frånluftsventilationskanaler inför OVK
- 2016** ● Åtgärd av burspråksfönster
Fällning av 6 träd på innergården
OVK, obligatorisk ventilationskontroll
Ventilationsrör skyddsrum omgjutet
Installation av ventilationsanläggning i en av lokalerna
Entréramper lagade
Spolning dagvattenbrunnar. Trasiga spygatter lagade.
Viss renovering av balkonger i markplan
- 2016-2017** ● Dammbindning källargolv DV 4-20
- 2017** ● Asfaltering och ny kantsten innergården samt på parkering mot Lagmansvägen
Takrenovering
Nya träd planterades i lekparken samt befintliga träd beskärdes samt lekplatsbesiktning
Nya utegrillar och trädgårdsbord

- 2018** ● Stampsplning, högtryckssplning av avloppssystemet i hela fastigheten
Blästring och rengöring av balkonger
Ny ventilation i en av lokalerna
Utbyte av alla portar på framsidan
Anläggning av nya p-platser
Eldokumentation elcentraler
- 2019** ● Energideklaration
Uppdatering av aptus-systemet, våra porttelefoner
Fönsterrenovering
Lekplatsbesiktning
- 2020** ● Solcellsanläggning
Byte belysning trapphus och tvättstugor
- 2022** ● Renovering av lekplats
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rensning av kanalsystem
Högtryckssplning av dagvattenledningar
- 2023-2024** ● Ommålning av samtliga trapphus
- 2024** ● Ommålning av sop- och återvinningsrummen
- 2025** ● Taksäkerhetsåtgärder
Tappvattenoptimering
Byte av radiatorventiler och -termostater samt injustering värmesystem
Byte av föreningens tre fjärrvärmecentraler
Stampsplning

Planerade underhåll

- 2027** ● Installation av nya frånluftsfläktar bostäder
Underhållsmålning av plåtdörrar
- 2028** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rensning kanalsystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Gräsklippning och snöskottning	Nitext
Parkeringsövervakning	Aimo Park AB
Sophantering	SRV
Teknisk förvaltare	Driftia AB
Trädgårdsskötsel och städning	Femtiofem Plus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 höjdes årsavgiften med fem procent. Styrelsen har beslutat att årsavgiften höjs med femton procent 2026-01-01. Avgiftshöjningen gjordes för att täcka stigande kostnader och för att ha råd med framtida underhåll.

På uppdrag av föreningen begärde vår ekonomiska förvaltare SBC omprövning hos Skatteverket av den moms (mervärdesskatt) som vi betalat under åren 2019-2024. Omprövningen har resulterat i att föreningen fick tillbaka ca 314 000 kr efter omkostnader.

Övriga uppgifter

Under året byttes föreningens tre fjärrvärmecentraler ut då de nått sin tekniska livslängd. I samband med de arbetena har också radiatorventiler och -termostater på samtliga radiatorer (element) bytts ut, då även de komponenterna med råge passerat sin tekniska livslängd. Dessutom erbjöds samtliga boende att på föreningens bekostnad få så kallad tappvattenoptimering av alla vattenkranar i bostäderna.

Tappvattenoptimering innebär att snålspolande perlatorer (munstycken) sätts in och syftar till att minska vattenförbrukningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 120 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 219 047	4 918 946	4 630 941	4 286 744
Resultat efter fin. poster	-923 473	-1 467 458	-1 642 643	-1 844 174
Soliditet (%)	70	72	73	72
Yttre fond	970 629	1 080 838	1 223 848	1 027 486
Taxeringsvärde	115 144 000	134 740 000	134 740 000	134 740 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	586	558	531	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,9	62	64,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 502	4 232	4 264	4 323
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 878	3 646	3 673	3 698
Sparande / kvm totalyta, kr	99	54	42	-44
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	33	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	203	206	182	169
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	25	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	271	270	240	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	2,55	2,41	-
Räntekänslighet (%)	7,69	7,58	8,04	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen kommer att vid behov justera avgifterna och hyrorna för p-platser för att säkra föreningens ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	71 675 451	-	-	71 675 451
Upplåtelseavgifter	18 443 598	-	-	18 443 598
Fond, yttre underhåll	1 080 838	-455 641	345 432	970 629
Balanserat resultat	-20 046 668	-1 011 817	-345 432	-21 403 916
Årets resultat	-1 467 458	1 467 458	-923 473	-923 473
Eget kapital	69 685 762	0	-923 473	68 762 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 058 484
Årets resultat	-923 473
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-345 432
Totalt	-22 327 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	227 684
Balanseras i ny räkning	-22 099 705

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 219 049	4 918 939
Övriga rörelseintäkter	3	637 199	439 590
Summa rörelseintäkter		5 856 248	5 358 529
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 088 791	-4 348 327
Övriga externa kostnader	9	-441 007	-392 573
Personalkostnader	10	-188 193	-191 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 387 056	-1 387 056
Summa rörelsekostnader		-6 105 047	-6 319 729
RÖRELSERESULTAT		-248 799	-961 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 102	141 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-735 776	-648 075
Summa finansiella poster		-674 674	-506 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-923 473	-1 467 458
ÅRETS RESULTAT		-923 473	-1 467 458

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	92 106 734	89 910 951
Maskiner och inventarier	13	65 483	74 843
Summa materiella anläggningstillgångar		92 172 218	89 985 794
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 172 218	89 985 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		72 741	91 042
Övriga fordringar	14	3 041 614	2 210 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	124 874	114 857
Summa kortfristiga fordringar		3 239 229	2 416 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 912 758	4 076 706
Summa kassa och bank		2 912 758	4 076 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 151 987	6 492 716
SUMMA TILLGÅNGAR		98 324 204	96 478 510

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 119 049	90 119 049
Fond för yttre underhåll		970 629	1 080 838
Summa bundet eget kapital		91 089 678	91 199 887
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 403 916	-20 046 668
Årets resultat		-923 473	-1 467 458
Summa ansamlad förlust		-22 327 389	-21 514 125
SUMMA EGET KAPITAL		68 762 289	69 685 762
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 836 820	15 187 781
Summa långfristiga skulder		9 836 820	15 187 781
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 142 285	10 175 993
Leverantörsskulder		1 167 669	211 678
Skatteskulder		464 364	456 014
Övriga kortfristiga skulder		0	27 575
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	950 777	733 707
Summa kortfristiga skulder		19 725 095	11 604 967
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 324 204	96 478 510

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-248 799	-961 201
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 387 056	1 387 056
	1 138 257	425 855
Erhållen ränta	61 102	141 818
Erlagd ränta	-666 461	-648 075
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	532 898	-80 401
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	136 979	-321 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 084 521	87 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 754 398	-314 888
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 573 479	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 573 479	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 800 000	0
Amortering av lån	-184 669	-190 521
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 615 331	-190 521
ÅRETS KASSAFLÖDE	-203 750	-505 409
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 793 553	6 298 961
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 589 802	5 793 553

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,86 - 6,67 %
El	2,46 - 10,00 %
Stomme och grund	0,49 - 4,50 %
Fasader	2,46 - 5,00 %
Yttertak	2,46 %
Dörrar & portar	2,50 %
Ventilation	4,91 %
Fönster	2,50 %
Stamledningar VA	1,96 %
Stamledningar Värme	4,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 509 196	3 343 907
Hysesintäkter bostäder	503 371	477 456
Hysesintäkter lokaler	124 815	66 000
Hysesintäkter lokaler, moms	606 240	596 844
Hysesintäkter p-plats	280 424	235 450
Hysesintäkter p-plats, moms	1 200	33 825
Hysesintäkter förråd	108 388	108 192
Intäkt parkeringsbolag, moms	24 447	0
Elintäkter laddstolpe moms	13 224	0
Dröjsmålsränta	62	0
Pantsättningsavgift	8 202	10 314
Överlåtelseavgift	5 806	13 970
Administrativ avgift, moms	1 176	98
Administrativ avgift	5 047	490
Andrahandsuthyrning	27 440	9 080
Övriga fakturerade kostnader	0	1 764
Övriga fakturerade kostnader moms	0	294
Vidarefakturerade kostnader	0	21 262
Öres- och kronutjämning	11	-7
Summa	5 219 049	4 918 939

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Fakturerade kostnader	223 648	195 734
Övriga intäkter	-5 230	243 856
Återvunnen moms	418 781	0
Summa	637 199	439 590

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	229 828	239 167
Fastighetsskötsel utöver avtal	540	12 693
Fastighetsskötsel gård enl avtal	121 356	122 914
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	43 105	9 718
Städning enligt avtal	167 574	133 996
Besiktningar	3 653	3 526
Hissbesiktning	8 498	0
Brandskydd	5 438	8 003
Myndighetstillsyn	1 671	1 871
Gårdkostnader	8 491	36 085
Gemensamma utrymmen	0	7 916
Garage/parkering	247	0
Snöröjning/sandning	115 632	76 704
Serviceavtal	64 551	16 662
Förbrukningsmaterial	8 602	3 544
Summa	779 186	672 799

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	0	6 243
Tvättstuga	13 585	5 282
Källarutrymmen	1 402	0
Sopphantering/återvinning	64 070	6 997
Dörrar och lås/porttele	2 351	33 457
VVS	36 834	81 879
Ventilation	6 759	53 397
Elinstallationer	107 585	71 129
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	21 212
Fasader	0	15 028
Fönster	4 385	7 508
Balkonger/altaner	2 479	0
Mark/gård/utemiljö	0	38 240
Vattenskada	0	4 075
Skador/klotter/skadegörelse	0	30 270
Summa	239 449	374 717

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyreslägenheter	638	0
Entr/trapphus	0	233 802
Sophantering/återvinning	0	72 367
VVS	115 164	0
Ventilation	0	54 034
Elinstallationer	0	31 941
Tak	111 882	63 496
Summa	227 684	455 641

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	250 388	233 641
Uppvärmning	1 411 564	1 436 514
Vatten	224 683	207 317
Sophämtning/renhållning	436 313	466 445
Grovsopor	5 505	943
Summa	2 328 453	2 344 860

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	106 600	101 146
Kabel-TV	85 877	85 168
Bredband	87 358	83 817
Fastighetsskatt	234 184	230 180
Summa	514 019	500 310

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Tele- och datakommunikation	12 246	26 710
Juridiska åtgärder	8 736	95 220
Inkassokostnader	5 230	2 609
Befarade förluster	483	0
Revisionsarvoden extern revisor	66 655	-2 837
Styrelseomkostnader	1 730	3 048
Fritids och trivselkostnader	500	1 056
Föreningskostnader	18 734	19 641
Förvaltningsarvode enl avtal	158 220	152 632
Överlåtelsekostnad	4 009	17 950
Pantsättningskostnad	10 310	17 173
Korttidsinventarier	0	13 538
Administration	42 648	13 880
Konsultkostnader	104 652	25 941
Föreningsavgifter	6 853	5 643
Summa	441 007	392 573

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	155 450	151 355
Arbetsgivaravgifter	32 743	40 418
Summa	188 193	191 773

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	735 772	648 075
Dröjsmålsränta	4	0
Summa	735 776	648 075

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 234 683	106 234 683
Årets inköp	3 573 479	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 808 163	106 234 683
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 323 732	-14 946 036
Årets avskrivning	-1 377 696	-1 377 696
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 701 428	-16 323 732
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 106 734	89 910 951
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 277 070</i>	<i>22 277 070</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 125 000	80 364 000
Taxeringsvärde mark	41 019 000	54 376 000
Summa	115 144 000	134 740 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	146 028	146 028
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 028	146 028
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-71 185	-61 825
Årets avskrivning	-9 360	-9 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-80 545	-71 185
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 483	74 843

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	258 453	237 022
Momsavräkning	89 586	0
Övriga kortfristiga fordringar	29 342	269 054
Värdereglering kortfr fordring	-12 812	-12 812
Transaktionskonto	1 619 080	646 547
Borgo räntekonto	1 057 965	1 070 300
Summa	3 041 614	2 210 111

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 982	0
Förutbet fast skötsel	0	9 808
Förutbet försäkr premier	17 569	17 012
Förutbet kabel-TV	21 572	21 726
Förutbet bredband	32 471	20 456
Förutbetalda ränteutgift.	129	704
Upplupna intäkter	45 151	45 151
Summa	124 874	114 857

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-11-09	2,75 %	10 000 000	10 000 000
SBAB	2027-11-09	2,74 %	9 939 062	10 058 871
SBAB	2026-11-09	2,57 %	Löst	5 304 903
SBAB	2026-09-24	2,75 %	7 040 043	0
Summa			26 979 105	25 363 774
Varav kortfristig del			17 142 285	10 175 993

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 467 895 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	40 608	0
Uppl kostnad Städning entrepr	23 194	0
Uppl kostn el	26 645	28 777
Uppl kostnad Värme	166 702	173 172
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	0
Uppl kostn vatten	19 441	17 521
Uppl kostn bredband	353	214
Uppl kostnad arvoden	63 548	63 548
Beräknade uppl. sociala avgifter	19 967	19 967
Uppl ränta bokslut	69 315	0
Förutbet hyror/avgifter	486 004	430 508
Summa	950 777	733 707

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

42 500 000

2024-12-31

42 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Huddinge

Carl Thörner
Ordförande

Christoffel Van Dongen
Styrelseledamot

Eva Holmberg
Styrelseledamot

Monica Fransson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 04:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 08:33

DOCUMENT ID:

SyUPZvzobg

ENVELOPE ID:

ByLwZDfo-x-SyUPZvzobg

DOCUMENT NAME:

Brf Gräddhyllan i Huddinge, 769619-2827 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

fb452ef99bce132d7a9e609a6da896acf62dfa84ffb526d4ba047f3c6aecadfbfb56048ae0012721a33fae3e533722ff23ca1678484138923a78f182d8183617

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL MARTIN THÖRNER c.m.thorner@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:08 26.03.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 193.11.35.224
2. Christoffel Johannes M V an Dongen christoffel.vd@hotmail.co m	 Signed Authenticated	26.03.2026 14:26 26.03.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.90.66
3. MONICA FRANSSON monicafranzon@hotmail. com	 Signed Authenticated	26.03.2026 20:45 26.03.2026 09:38	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.238
4. EVA ALICE HOLMBERG holmsand@outlook.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 10:51 27.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.73.110
5. Carl Gustaf Henrik Hallgre n gustaf.hallgren@azets.co m	 Signed Authenticated	28.03.2026 04:22 28.03.2026 04:21	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.107

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gräddhyllan i Huddinge, org.nr 769619-2827.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gräddhyllan i Huddinge 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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:

- o 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. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Gräddhyllan i Huddinge 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 försummelse 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 överträdelse 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.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.03.2026 04:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.03.2026 08:33

DOCUMENT ID:

S1ZlWZvzobe

ENVELOPE ID:

SyglIP-PzjWe-S1ZlWZvzobe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gräddhyllan i Huddinge 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

88e10456279d1dc0191e1c172426b339692c4ff7016114
cb84191b3d14ffc1b2b93adaed3fadb25b79597f9cc0fd6
52559165d4d5db48267a4c3def5d3110647

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Henrik Hallgren	Signed	28.03.2026 04:20	eID	Swedish BankID
n gustaf.hallgren@azets.com	Authenticated	28.03.2026 04:19	Low	IP: 34.199.1.244

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed