

# Årsredovisning 2025

Brf Grönkulla

769632-0121



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönkulla

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm län, Sundbyberg kommun..

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-18 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sundbyberg Husaren 1	2016	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 115 bostadsrätter om totalt 7 752 kvm, 1 lokal om 77 kvm och garage om 1 591 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 420 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Natasa Obradovic	Ordförande
Annika Davies	Vice ordförande
Laura Prandner	Suppleant
Prem Kumar Periyannan Rajeswari	Suppleant
Sara Lundberg	Suppleant
Lovisa Eriksson	Sekreterare
Viktoria Sofia Matilda Adler	Ledamot
Nils Alfons Jonatan Söderström	Kassör
Susanna Yggmark	Suppleant

## Valberedning

Martin Benitez  
Tome Perdigao

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

**2024** ● 5-års Besiktning  
Ovk-besiktning

**2025** ● Rensning av ventilationskanaler

## Planerade underhåll

**2026** ● Besiktning Garageport

**2027** ● Ovk Bostad FTX  
Sugning/rensning Sandfång vid garagednfart

**2028** ● Besiktning Garageport  
Stampolning Samtliga lägenheter

**2029** ● Målning Väggar och tak i miljörum  
Ytbehandling Golv i miljörum

**2030** ● Ovk Bostad FTX  
Sugning/rensning Sandfång vid garagednfart  
Underhåll Markvärme garagednfart

**2032** ● Besiktning Garageport

## Avtal med leverantörer

Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Besiktning av hissar och garageportar	Hissbesiktningar i Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB
El	Fortum Markets AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hantering av porttelefoner, lås och nyckelbeställning	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
Hissunderhåll	Norra Hisspecialisten i Sverige AB
Insamling av förbrukningsdata	Infometric AB
Snöskottning	Miramix AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
Trädgårdsskötsel	Veterankraft AB
Trappstädning	Städpoolen i Stockholm AB
Underhåll av sopanläggning	Envac Scandinavia AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har bundit om räntan för ett lån som förföll i början av juli 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Styrelsen har anlitat Veterankraft för föreningens trädgårdsskötsel, vilket har resulterat i betydligt reducerade kostnader inom detta område.

Styrelsen har vidare tecknat ett femårigt avtal med NIKA Inglasningar. Avtalet innebär ett förmånligt erbjudande för de medlemmar som önskar glasa in sina balkonger under första halvåret 2025.

I enlighet med stämmobeslutet den 11 maj 2025 har styrelsen också ingått avtal med Kungsbron Borevision AB, som därmed övertar rollen som föreningens revisorer framöver.

Styrelsen har under året beslutat att avsluta föreningens kollektiva bostadsrättstilläggsförsäkring hos Brandkontoret, som ett led i en övergripande översyn av föreningens försäkringslösningar. Beslutet är en del av föreningens kontinuerliga arbete med att se över kostnader och säkerställa ett ändamålsenligt försäkringsskydd.

### Övriga uppgifter

Alla extra installerade laddstolpar för elbilar i garaget är nu fullt avbetalda. Samtliga garageplatser kostar därmed 1250 kr per månad, oavsett om platsen är utrustad med laddmöjlighet eller inte.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 159 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 162 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 454 646	6 967 698	6 668 657	6 330 380
Resultat efter fin. poster	-2 708 392	-3 140 469	-2 343 625	-2 001 677
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 848 473	1 013 473	780 913	598 353
Taxeringsvärde	268 981 000	269 525 000	269 525 000	269 525 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	833	783	748	701
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	87,1	83,4	85,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 674	12 745	12 837	13 046
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 430	10 488	10 564	12 917
Sparande / kvm totalyta, kr	63	17	100	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	72	88	44	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	72	69	64	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	49	39	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	206	146	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	2,59	2,51	1,48
Räntekänslighet (%)	15,22	16,27	18,94	18,60

**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 el (totalt 531 523 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Bostadsrättsföreningen redovisar en förlust på grund av avskrivningar på byggnaden, men dessa påverkar inte kassaflödet. Styrelsen följer marknadsutvecklingen noggrant med hänsyn till räntorna och inflationen. För att hantera detta arbetar styrelsen aktivt med att förhandla ned räntekostnader och genomför en löpande granskning av leverantörsavtal. Dessutom är man återhållsam med att initiera nya projekt för att hålla nere föreningens fasta kostnader och säkerställa en stabil ekonomi. Vid ekonomiskt överskott har extra amorteringar på föreningens lån genomförts. Detta bidrar till lägre kostnader för föreningen och gynnar även medlemmarna, då de vid försäljning av sin bostad kan dra av kapitaltillskott

Styrelsen valde att höja avgiften med 3% från 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	363 969 250	-	-	363 969 250
Upplåtelseavgifter	1 699 075	-	-	1 699 075
Fond, yttre underhåll	1 013 473	-	835 000	1 848 473
Balanserat resultat	-8 980 546	-3 140 469	-835 000	-12 956 016
Årets resultat	-3 140 469	3 140 469	-2 708 392	-2 708 392
<b>Eget kapital</b>	<b>354 560 782</b>	<b>0</b>	<b>-2 708 392</b>	<b>351 852 390</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 956 016
Årets resultat	-2 708 392
<b>Totalt</b>	<b>-15 664 408</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	881 832
Balanseras i ny räkning	-16 546 240
	<b>-15 664 408</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 454 646	6 967 698
Övriga rörelseintäkter	3	5 158	-1 202
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 459 804</b>	<b>6 966 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 439 229	-3 723 106
Övriga externa kostnader	8	-326 996	-325 961
Personalkostnader	9	-227 222	-208 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 298 416	-3 298 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 291 863</b>	<b>-7 555 783</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>167 941</b>	<b>-589 286</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 930	16 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 883 264	-2 567 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 876 334</b>	<b>-2 551 183</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 708 392</b>	<b>-3 140 469</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 708 392</b>	<b>-3 140 469</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 16	449 661 031	452 959 447
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>449 661 031</b>	<b>452 959 447</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>449 661 031</b>	<b>452 959 447</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		236 336	276 791
Övriga fordringar	12	608 028	1 048 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162 791	158 223
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 007 155</b>	<b>1 483 169</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		523 190	517 907
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>523 190</b>	<b>517 907</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 530 345</b>	<b>2 001 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>451 191 375</b>	<b>454 960 523</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		365 668 325	365 668 325
Fond för yttre underhåll		1 848 473	1 013 473
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>367 516 798</b>	<b>366 681 798</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 956 016	-8 980 546
Årets resultat		-2 708 392	-3 140 469
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-15 664 408</b>	<b>-12 121 016</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>351 852 390</b>	<b>354 560 782</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	71 400 000	71 950 000
Övriga långfristiga skulder		212 500	212 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 612 500</b>	<b>72 162 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 850 000	26 850 000
Leverantörsskulder		162 170	661 999
Skatteskulder		0	10 362
Övriga kortfristiga skulder		12 601	9 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	701 714	705 348
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 726 485</b>	<b>28 237 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>451 191 375</b>	<b>454 960 523</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>167 941</b>	<b>-589 286</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 298 416	3 298 416
	<b>3 466 357</b>	<b>2 709 130</b>
Erhållen ränta	6 930	16 142
Erlagd ränta	-2 895 973	-2 584 242
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>577 314</b>	<b>141 030</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 537	-39 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-498 045	310 258
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>59 732</b>	<b>411 644</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-550 000	-710 000
Depositioner	0	100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-550 000</b>	<b>-610 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-490 268</b>	<b>-198 356</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 561 193</b>	<b>1 759 549</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 070 925</b>	<b>1 561 193</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Grönkulla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	5 679 176	5 516 304
Hysesintäkter, lokaler	163 731	154 404
Hysesintäkter, p-platser	737 350	742 386
Kabel-TV/Bredband	246 125	0
Intäcksreduktion	0	-16 946
El	535 747	559 082
Övriga intäkter	92 517	12 468
<b>Summa</b>	<b>7 454 646</b>	<b>6 967 698</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Övriga intäkter	4 770	0
Övriga rörelseintäkter	389	-1 200
<b>Summa</b>	<b>5 158</b>	<b>-1 202</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	340 463	411 124
Besiktning och service	247 298	280 813
Övrigt	17 934	92 412
Trädgårdsarbete	28 256	125 434
Snöskottning	68 840	25 226
<b>Summa</b>	<b>702 792</b>	<b>935 009</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande underhåll	329 024	276 823
<b>Summa</b>	<b>329 024</b>	<b>276 823</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	681 030	831 297
Uppvärmning	679 916	649 154
Vatten	477 339	463 684
Sophämtning	212 342	191 806
<b>Summa</b>	<b>2 050 627</b>	<b>2 135 941</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 813	103 406
Bredband	228 163	206 677
Fastighetsskatt	11 810	65 250
<b>Summa</b>	<b>356 786</b>	<b>375 333</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	90 214	99 794
Förbrukningsmaterial	3 621	0
Juridiska kostnader	70 832	127 362
Revisionsarvoden	40 000	29 875
Ekonomisk förvaltning	122 329	68 930
<b>Summa</b>	<b>326 996</b>	<b>325 961</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	172 898	158 500
Sociala avgifter	54 324	49 800
<b>Summa</b>	<b>227 222</b>	<b>208 300</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 882 387	2 566 942
Övriga räntekostnader	877	383
<b>Summa</b>	<b>2 883 264</b>	<b>2 567 325</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	471 041 475	471 041 475
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>471 041 475</b>	<b>471 041 475</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-18 082 029	-14 783 613
Årets avskrivning	-3 298 416	-3 298 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21 380 445</b>	<b>-18 082 029</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>449 661 031</b>	<b>452 959 447</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>142 480 000</i>	<i>142 480 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	213 037 000	205 365 000
Taxeringsvärde mark	55 944 000	64 160 000
<b>Summa</b>	<b>268 981 000</b>	<b>269 525 000</b>

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	460	80
Skattefordringar	53 981	541
Övriga fordringar	5 852	4 248
Nabo Klientmedelskonto	547 735	1 043 286
<b>Summa</b>	<b>608 028</b>	<b>1 048 155</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 734	19 496
Försäkringspremier	71 683	102 477
Bredband	44 210	35 877
Förvaltning	35 164	373
<b>Summa</b>	<b>162 791</b>	<b>158 223</b>

NOT 14, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2028-01-19	3,42 %	24 750 000	24 875 000
SBAB	2028-01-19	3,42 %	24 750 000	24 875 000
Danske Bank	2026-06-30	2,43 %	26 300 000	26 300 000
Danske Bank	2027-06-30	3,30 %	22 450 000	22 750 000
<b>Summa</b>			<b>98 250 000</b>	<b>98 800 000</b>
Varav kortfristig del			26 850 000	26 850 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 500 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 494	3 354
Uppvärmning	82 354	84 346
Utgiftsräntor	3 833	16 543
Förutbetalda avgifter/hyror	584 033	573 105
Beräknat revisionsarvode	28 000	28 000
<b>Summa</b>	<b>701 714</b>	<b>705 348</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	104 920 900	104 920 900

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-03.

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

Stockholm län, Sundbyberg kommun.

---

Annika Davies  
Vice ordförande

---

Lovisa Eriksson  
Sekreterare

---

Natasa Obradovic  
Ordförande

---

Nils Alfons Jonatan Söderström  
Kassör

---

Viktoria Sofia Matilda Adler  
Ledamot

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

---

Kungsbron Borevision AB  
William Lindström  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.04.2026 10:18

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 07.04.2026 08:28

**DOCUMENT ID:**

HyWVVMzn-x

**ENVELOPE ID:**

H1bV4QfhZx-HyWVVMzn-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Grönkulla, 769632-0121 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

a255ad146bacd4b012d1847c5d3133b649a368e4a82ed

80f3a9bf405d01e709849f05e418cab08fde4d58ee5743b

5dcc820300f6e0148a753a334c7c789ad668

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
<b>1. Nils Alfons Jonatan Söderström</b> jonatan2006@live.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 08:48 07.04.2026 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.144.185
<b>2. ANNIKA DAVIES</b> annika.davies@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 09:39 07.04.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.147.132
<b>3. LOVISA ERIKSSON</b> lovisa.erikssonwall@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:20 08.04.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.77
<b>4. Viktoria Sofia Matilda Adler</b> sofia.adler@live.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:11 07.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.61.60
<b>5. Natasa Obradovic</b> styrelsen@brfgronkulla.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:18 08.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 140.166.245.86
<b>6. WILLIAM LINDSTRÖM</b> william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:18 13.04.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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 Bostadsrättsföreningen Grönkulla

Org.nr 769632-0121

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönkulla för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Grönkullas 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönkulla för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

**William Lindström**

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

### COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:18

### SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 08:28

### DOCUMENT ID:

ryZZ44QG3Wx

### ENVELOPE ID:

HkeZVN7f2Zx-ryZZ44QG3Wx

### DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Grönkulla 2  
025-12-31.pdf

2 pages

### SHA-512:

98fe6365b56b81390eacf016c63819438da5a2f27db21fa  
99b01590059c571c09ee3ace27af0e8b7bdb6eabed9e62  
3f0770cda6c0c7930e55f2f0d8c9ee37765

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM LINDSTRÖM	Signed	13.04.2026 10:18	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.04.2026 10:10	Low	IP: 213.88.193.73

\* 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