

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kvarteret Grieg
Org nr: 716447-8021

2025-01-01 – 2025-12-31



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarteret Grieg får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Borås Stad.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 50% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 581 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grieg 1 och 2 i Borås Stad. På fastigheterna finns 50 st småhus uppförda 1993. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 74 531 000 kr.

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Total tomtarea | 15 787 m ² |
| Total bostadsarea | 5 242 m ² |

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

| 2 r.o.k | 3 r.o.k | 4 r.o.k | Summa |
|---------|---------|---------|-------|
| 2 | 18 | 30 | 50 |

Dessutom tillkommer

| Lokaler | Förråd | Garage | Garage MC | Garage elbil | P-platser | Föreningslokal |
|---------|--------|--------|-----------|--------------|-----------|----------------|
| 6 | 7 | 21 | 2 | 3 | 37 | 1 |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|----------------------------------|------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Västporten Fastighetsförvaltning | Teknisk förvaltning |
| Västporten Fastighetsförvaltning | Fastighetsskötsel |
| Tele2 | Kabel-tv |
| Nätkraft Borås AB | El |
| Borås Energi & Miljö | Uppvärmning, vatten & avfall |

Föreningen är delaktig i Hestra Parkstad samfällighet. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar en allmän cykel- och gångväg samt vägen Hestra Ringväg och naturområde.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 244 tkr och planerat underhåll för 1 211 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 15 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 26 070 tkr vilket ger en årlig kostnad på 1 738 tkr. Med hänsyn till innevarande fondbehållning uppgår den rekommenderade årliga avsättningen till 1 530 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 200 tkr. Föreningens avsättning till underhållsfonden är således lägre än vad underhållsplanen anger, vilket kan komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida årsavgift.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|--|-----------|
| Renovering trappa | 35 840 |
| Fastighetsspolning & låsinstallationer | 73 957 |
| Huskropp utvändigt | 1 076 009 |
| Markytor | 25 024 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Ulrika Jarnberger | Ordförande | 2027 |
| Mikael Lindskog | Vice ordförande | 2027 |
| Mattias Jarestad | Ledamot | 2026 |
| Elisabeth Svensson | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Anders Wikstrand | Suppleant | 2027 |
| David Sandberg | Suppleant | 2026 |
| Simon Viklund | Suppleant | 2026 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Magnus Emilsson BoRevision Revisionsbyrå | Extern revisor Förtroendevald | 2026 |
| Paul Green | revisor | 2026 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Catarina Eliasson | 2026 |
| Emil Persson BoRevision AB | 2026 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-03-01 då den höjdes med 5% Bränsleavgiften ändrades senast 2025-03-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från och med 2026-01-01. Styrelsen har även beslutat om att höja bränsleavgiften med 3% från och med 2026-01-01 för kommande verksamhetsår.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 832 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 5 455 | 5 210 | 5 215 | 4 776 | 4 777 |
| Rörelsens intäkter | 5 464 | 5 276 | 5 237 | 4 796 | 4 783 |
| Resultat efter finansiella poster* | -981 | -1 124 | -358 | -1 300 | -1 238 |
| Soliditet %* | 34 | 35 | 36 | 35 | 36 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 96 | 95 | 96 | 97 | 98 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 000 | 958 | 958 | 891 | 891 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 495 | 491 | 450 | 482 | 430 |
| Energikostnad kr/kvm* | 255 | 203 | 188 | 192 | 195 |
| Sparande kr/kvm* | 322 | 321 | 383 | 279 | 319 |
| Skuldsättning kr/kvm* | 5 694 | 5 841 | 5 992 | 6 142 | 6 297 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 6 016 | 6 172 | 6 332 | 6 490 | 6 654 |
| Räntekänslighet %* | 6,0 | 6,4 | 6,6 | 7,3 | 7,5 |

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Rekommenderat värde: 30 – 40%.

Likviditet inklusive kortfristiga skulder: Beräknas på totala omsättningstillgångar delat med totala kortfristiga skulder. Likviditeten minskar när den kortfristiga skulder ökar.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Riktvärde: Låg = <800 kr/kvm, normal = 800 – 1 000 kr/kvm, hög = 1000 kr/kvm

Driftkostnad kr/kvm:

Beräknas på driftkostnader i not 4 delat med bostadsarea. Riktvärde: 200 – 500 kr/kvm, riksgenomsnitt = 350 kr/kvm.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Normalvärde: 200 kr/kvm.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter. Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika. Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 3 255 988 | 2 969 138 | 12 632 166 | -1 123 842 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -1 123 842 | 1 123 842 |
| Reservering underhållsfond | | 1 200 000 | -1 200 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -1 210 830 | 1 210 830 | |
| Årets resultat | | | | -980 882 |
| Vid årets slut | 3 255 988 | 2 958 308 | 11 519 154 | -980 882 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | 11 508 325 |
| Årets resultat | -980 882 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -1 200 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 210 830 |
| Summa | 10 538 273 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 538 273**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | |
| Nettoomsättning | Not 2 5 455 447 | 5 210 193 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 8 340 | 66 045 |
| Summa rörelseintäkter | 5 463 787 | 5 276 238 |
| Rörelsekostnader | | |
| Driftskostnader | Not 4 -3 805 459 | -4 060 025 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 -338 229 | -206 563 |
| Personalkostnader | Not 6 -81 230 | -80 072 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 -1 561 606 | -1 561 606 |
| Summa rörelsekostnader | -5 786 524 | -5 908 266 |
| Rörelseresultat | -322 737 | -632 028 |
| Finansiella poster | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 190 077 | 177 423 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -848 222 | -669 237 |
| Summa finansiella poster | -658 145 | -491 814 |
| Resultat efter finansiella poster | -980 882 | -1 123 842 |
| Årets resultat | -980 882 | -1 123 842 |

d

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 43 694 696 | 45 252 762 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 21 244 | 24 784 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 43 715 940 | 45 277 546 |
| Summa anläggningstillgångar | | 43 715 940 | 45 277 546 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 627 |
| Övriga fordringar | Not 10 | 46 616 | 35 283 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 205 338 | 105 056 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 252 014 | 140 966 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 5 698 112 | 5 870 976 |
| Summa kassa och bank | | 5 698 112 | 5 870 976 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 950 126 | 6 011 942 |
| Summa tillgångar | | 49 666 066 | 51 289 488 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2025-12-31 | 2024-12-31 | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 3 255 988 | 3 255 988 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 958 308 | 2 969 138 | |
| Summa bundet eget kapital | 6 214 296 | 6 225 126 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 11 519 155 | 12 632 166 | |
| Årets resultat | -980 882 | -1 123 842 | |
| Summa fritt eget kapital | 10 538 273 | 11 508 325 | |
| Summa eget kapital | 16 752 569 | 17 733 451 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 21 355 770 | 21 527 850 |
| Summa långfristiga skulder | | 21 355 770 | 21 527 850 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 10 182 010 | 10 823 340 |
| Leverantörsskulder | | 407 355 | 397 281 |
| Skatteskulder | | 55 681 | 29 309 |
| Övriga skulder | Not 14 | 320 256 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 592 425 | 778 257 |
| Summa kortfristiga skulder | | 11 557 727 | 12 028 187 |
| Summa eget kapital och skulder | | 49 666 066 | 51 289 488 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2025/2025 | 2024/2024 |
|---|------------------|-----------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | -322 737 | -632 028 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 561 606 | 1 561 606 |
| Utdelningar | 6 871 | 6 383 |
| | 1 245 740 | 935 961 |
| Erhållen ränta | 87 507 | 160 266 |
| Erlagd ränta | -797 913 | -644 182 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 535 334 | 451 507 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -15 349 | -47 750 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | 146 811 | 294 154 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 640 546 | 698 450 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -839 660 | -839 660 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -839 660 | -839 660 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | -172 864 | -141 210 |
| Likvida medel vid årets början | 5 870 976 | 6 012 186 |
| Likvida medel vid årets slut | 5 698 112 | 5 870 976 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 60 |
| Installationer (Laddstolpar) | Linjär | 10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--|--|--|
| Årsavgifter, bostäder | 4 360 464 | 4 186 044 |
| Hyror, lokaler | 41 878 | 41 268 |
| Hyror, garage | 102 679 | 104 236 |
| Hyror, p-platser | 52 590 | 44 400 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -1 315 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -2 740 | -987 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -100 | -3 000 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 867 392 | 833 652 |
| Elavgifter | 20 484 | 0 |
| Övriga ersättningar | 14 112 | 4 585 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 3 | -5 |
| Summa nettoomsättning | 5 455 447 | 5 210 193 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------------------------------------|--|--|
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 58 750 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 340 | 7 295 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 8 340 | 66 045 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------------------------------|--|--|
| Underhåll | -1 210 830 | -1 340 065 |
| Reparationer | -244 168 | -447 301 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -502 622 | -471 552 |
| Samfällighetsavgifter | -48 036 | -53 090 |
| Försäkringspremier | -80 395 | -73 750 |
| Kabel- och digital-TV | -138 980 | -151 204 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -3 276 | -31 432 |
| Serviceavtal | -12 112 | -13 502 |
| Jourkostnader | -5 850 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -857 | -66 084 |
| Vatten | -411 740 | -196 975 |
| Fastighetsel | -70 153 | -56 511 |
| Uppvärmning | -931 015 | -872 182 |
| Sophantering och återvinning | -144 255 | -147 238 |
| Förvaltningsarvode drift | -1 170 | -139 141 |
| Summa driftskostnader | -3 805 459 | -4 060 025 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -93 311 | -84 615 |
| IT-kostnader | -6 298 | -5 868 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -15 750 | -33 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | -196 594 | -72 750 |
| Kreditupplysningar | -3 375 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 288 | -6 017 |
| Representation | -1 946 | 0 |
| Bankkostnader | -3 967 | -3 814 |
| Övriga externa kostnader | -1 700 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -338 229 | -206 563 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Styrelsearvoden | -65 298 | -58 389 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | -3 311 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -200 | -1 900 |
| Sociala kostnader | -15 732 | -16 472 |
| Summa personalkostnader | -81 230 | -80 072 |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

| | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -1 468 663 | -1 468 663 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -89 403 | -89 403 |
| Avskrivning Installationer | -3 541 | -3 541 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 561 606 | -1 561 606 |

**Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 65 967 435 | 65 967 435 |
| Mark | 1 240 795 | 1 240 795 |
| Tillkommande utgifter | 2 454 724 | 2 454 724 |
| | 69 662 954 | 69 662 954 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 69 662 954 | 69 662 954 |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -23 338 898 | -21 870 235 |
| Tillkommande utgifter | -1 071 294 | -981 891 |
| | -24 410 192 | -22 852 127 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -1 468 663 | -1 468 663 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -89 403 | -89 403 |
| | -1 558 066 | -1 558 066 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -25 968 258 | -24 410 193 |

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Varav | 43 694 696 | 45 252 761 |
| Byggnader | 41 159 874 | 42 628 573 |
| Mark | 1 240 795 | 1 240 795 |
| Tillkommande utgifter | 1 294 027 | 1 383 430 |

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Installationer | 35 406 | 35 406 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 35 406 | 35 406 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer | -10 623 | -7 082 |
| | -10 623 | -7 082 |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | -3 541 | -3 541 |
| | -3 541 | -3 541 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -14 164 | -10 623 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 21 242 | 24 783 |
| Varav | | |
| Installationer | 21 244 | 24 783 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 46 616 | 34 745 |
| Momsfordringar | 0 | 538 |
| Summa övriga fordringar | 46 616 | 35 283 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 106 473 | 10 774 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 41 270 | 39 125 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 24 464 | 22 078 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 32 887 | 32 835 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 244 | 244 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 205 338 | 105 056 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 4 671 339 | 5 177 119 |
| Transaktionskonto | 1 026 773 | 693 857 |
| Summa kassa och bank | 5 698 112 | 5 870 976 |

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 31 537 780 | 32 351 190 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -486 660 | -667 000 |
| Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -9 695 350 | -10 823 340 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 21 355 770 | 21 527 850 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,84% | 2026-06-30 | 4 866 350,00 | 0,00 | 248 000,00 | 4 618 350,00 |
| SBAB | 3,99% | 2026-09-10 | 5 155 750,00 | 0,00 | 105 000,00 | 5 050 750,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,41% | 2027-06-30 | 3 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,71% | 2027-10-30 | 3 932 250,00 | 0,00 | 190 000,00 | 3 742 250,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,70% | 2028-12-01 | 5 240 500,00 | 0,00 | 124 000,00 | 5 116 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 2,93% | 2029-09-30 | 5 385 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 5 285 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,15% | 2030-12-01 | 4 771 340,00 | 0,00 | 72 660,00 | 4 698 680,00 |
| Summa | | | 32 351 190,00 | 0,00 | 839 660,00 | 31 511 530,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB:s lån om 5 077 000kr och Handelsbankens lån om 4 618 350 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Övriga skulder

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|----------------|------------|
| Lån under betalning | 278 364 | 0 |
| Skuld för moms | 3 326 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 38 566 | 0 |
| Summa övriga skulder | 320 256 | 0 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 628 | 20 549 |
| Upplupna räntekostnader | 96 518 | 46 209 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 327 883 |
| Upplupna elkostnader | 6 366 | 6 724 |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 750 | 28 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 3 700 | 67 100 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 072 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 500 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 458 891 | 281 792 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 592 425 | 778 257 |

| Not 16 Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 67 780 000 | 39 771 000 |

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

En del av föreningens pantbrev har under februari 2026 flyttats till ägararkivet då dessa för närvarande är outnyttjade.

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ulrika Jarnberger,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mikael Lindskog,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Mattias Jarestad,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabeth Svensson,

Vår revisionsberättelse har lämnats
Det datum som framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Magnus Emilsson, Extern revisor

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Paul Green, Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Grieg, org.nr. 716447-8021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Grieg för räkenskapsåret 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 revisionsred 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 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Grieg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås
Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Paul Green
Av föreningen vald revisor