







Årsredovisning 2025

HSB Brf Grönvall i Ystad

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Grönvall i Ystad med säte i YSTAD org.nr. 748000-0780 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ystad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grönwall 1	1952-01-01	1952
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 741
7	lokaler (hyresrätt) (6 kvm avser ett källarförråd)	165
11	garageplatser	138
16	p-platser	0
Totalt 86 objekt		**3 044**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 30 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Tommy Olsen	Ordförande	
Bodil Jensen	Ledamot	
Ann-Christin Piledahl	Ledamot utsedd av HSB Skåne	
Peter Andréasson	Ledamot	
Patrik Holm	Ledamot	
Sofie Wiberg	Ledamot	
Muhamad Al Argaa	Ledamot	2026-02-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bodil Jensen, Patrik Holm, Peter Andréasson och Sofie Wiberg.

Firman tecknas två i förening av Bodil Jensen, Patrik Holm, Tommy Olsen och Sofie Wiberg.

Revisorer har varit: Eskil Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inger Randowo (sammankallande), Christina Gullberg och Susanne Cardell, valda vid föreningsstämman.

Anställd fastighetsskötare och vicevärd: Tommy Olsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-09-26.

Föreningen har i mars 2026 tagit ett nytt lån på 3 000 000 kr.

Underhållsåtgärder under året:

Projekteringsarbete inför större markarbeten 2026.

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2008, 2012	Takbyte.
2009, 2010, 2012, 2017	Byte av samtliga hissar.
2013	Tilläggsisolering av västra gaveln på Gustafsgatan.
2014, 2015	Stambyte, badrumsrenovering samt elinstallationer.
2016	Målning av trapphus.
2018	Målning av källargångar och torkrum.
2019	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till brand- ljud och säkerhetsklassade metalldörrar, komplett byte av låssystem till framtidssäkra ILOQ samt anlagt sopstation.
2020	Korrigerat marknivån framför garagen genom förhöjda markrännor och nytt asfaltsskikt.
2021	Byte av samtliga stigarledningar och mätartavlor. Selektiv omfogning av fastigheternas tegelfasader.
2022	Asfaltering av västra parkeringen samt uppfart. Uppsättning av belysning med LED-armaturer på västra parkeringen. Målning av miljöhus samt redskapsbod.
2024	Underhållsspolning och filmning av dag- och spillvattenledningar. Byte av 2 tvättmaskiner och 1 torkaggregat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2026 kommer föreningen att byta dagvattenledningar i mark, stuprörsanslutningar och dagbrunnar samt dränera och isolera grunden på fastigheterna. Även obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras.

Blickar vi fram över de närmsta åren finns bland annat följande underhållsarbeten inplanerade enligt föreningens underhållsplan: byte av torkutrustning, modernisering av porttelefonsystem, byte slagportar, översyn av fjärrvärmecentraler och byte styr-reglersystem, byte centralutrustning brandlarm, selektivt byte av värmeledningar och radiatorer.

Notera att underhållsplanen revideras årligen. Planerat underhåll kan både tidigare- och senareläggas, tillkomma samt ändra omfattning.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	305	209	230	326	393
Skuldsättning, kr/kvm	3 196	3 358	3 514	4 658	4 814
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 549	3 722	3 895	5 163	5 336
Räntekänslighet, %	4	4	4	6	6
Energikostnad, kr/kvm	207	200	182	152	144
Årsavgifter, kr/kvm	977	931	886	860	887
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	90	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	964	924	890	855	886
Nettoomsättning, tkr	2 931	2 807	2 680	2 596	2 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	295	-209	120	84	496
Soliditet, %	37	35	35	29	28

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	80 770	0	0	80 770
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	219 515	0	86 880	306 395
S:a bundet eget kapital, kr	**300 285**	**0**	**86 880**	**387 165**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 777 596	-208 993	-86 880	5 481 723
Årets resultat, kr	-208 993	208 993	294 816	294 816
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 568 603**	**0**	**207 936**	**5 776 539**
S:a eget kapital, kr	**5 868 888**	**0**	**294 816**	**6 163 704**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 153 000 kr samt ianspråktagande skett med 66 120 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 568 603
Årets resultat, kr	294 816
Reservation till underhållsfond, kr	-153 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	66 120
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**5 776 539**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**5 776 539**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 931 136	2 806 841
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 266	1 090
Summa Rörelseintäkter		**2 934 402**	**2 807 931**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 251 689	-1 458 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 332	-126 323
Personalkostnader	Not 6	-426 523	-398 548
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-566 650	-566 650
Summa Rörelsekostnader		**-2 349 194**	**-2 549 835**
Rörelseresultat		**585 208**	**258 096**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 544	-467 272
Summa Finansiella poster		**-290 392**	**-467 089**
Resultat efter finansiella poster		**294 816**	**-208 993**
Resultat före skatt		**294 816**	**-208 993**
Årets resultat		**294 816**	**-208 993**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 008 787	15 575 437
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	133 750	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**15 142 537**	**15 575 437**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**15 143 037**	**15 575 937**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 466	2 466
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	11 207	9 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	39 262	36 547
Summa Kortfristiga fordringar		**52 935**	**48 661**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 312 742	1 027 585
Summa Kassa och bank		**1 312 742**	**1 027 585**
Summa Omsättningstillgångar		**1 365 677**	**1 076 246**
Summa Tillgångar		**16 508 713**	**16 652 183**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 770	80 770
Fond för yttre underhåll		306 395	219 515
Summa Bundet eget kapital		**387 165**	**300 285**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 481 723	5 777 596
Årets resultat		294 816	-208 993
Summa Fritt eget kapital		**5 776 539**	**5 568 603**
Summa Eget kapital		**6 163 704**	**5 868 888**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 729 000	10 203 000
Leverantörsskulder		127 468	110 249
Skatteskulder	Not 15	10 174	5 096
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	125 041	124 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	353 327	340 236
Summa Kortfristiga skulder		**10 345 009**	**10 783 295**
Summa Skulder		**10 345 009**	**10 783 295**
Summa Eget kapital och skulder		**16 508 713**	**16 652 183**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	585 208	258 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	566 650	566 650
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**566 650**	**566 650**
Erhållen ränta	152	183
Erlagd ränta	-293 420	-473 330
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**858 590**	**351 600**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 274	18 925
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 591	12 055
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**34 317**	**30 980**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**892 907**	**382 579**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-133 750	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-133 750**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-474 000	-474 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-474 000**	**-474 000**
Årets kassaflöde	**285 157**	**-91 421**
Likvida medel vid årets början	**1 027 585**	**1 119 005**
Likvida medel vid årets slut	**1 312 742**	**1 027 585**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 831 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgifter.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 678 268	2 550 732
Hyror lokaler	162 204	158 820
Hyror garage och parkeringsplatser	84 145	83 310
Övriga primära intäkter	8 194	16 850
Summa Bruttoomsättning	**2 932 811**	**2 809 712**
Hyresbortfall	-1 675	-2 871
Summa	**-1 675**	**-2 871**
Summa Nettoomsättning	**2 931 136**	**2 806 841**

I årsavgifter ingår uppvärmning, vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	3 266	1 090
Summa Övriga rörelseintäkter	**3 266**	**1 090**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-169 238	-166 187
Snö och halk-bekämpning	-21 778	-17 916
Reparationer	-134 527	-165 579
Planerat underhåll	-66 120	-275 879
El	-92 009	-95 076
Uppvärmning	-426 803	-402 854
Vatten	-111 651	-110 751
Sophämtning	-66 899	-66 497
Fastighetsförsäkring	-31 956	-30 791
Kabel-TV och bredband	-29 128	-28 945
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-100 128	-95 210
Övriga driftkostnader	-1 451	-2 628
Summa Driftskostnader	**-1 251 689**	**-1 458 313**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-139	-4 497
	Administrationskostnader	-18 909	-69 685
	Extern revision	-15 250	-13 500
	Konsultkostnader	-34 188	0
	Medlemsavgifter	-16 600	-16 600
	Föreningsverksamhet	-8 050	-8 150
	Övriga förvaltningskostnader	-11 196	-13 891
	Summa Övriga externa kostnader	**-104 332**	**-126 323**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**1**	**1**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-94 538	-79 425
	Revisionsarvode	-2 250	-2 250
	Övriga arvoden	-222 974	-216 592
	Sociala avgifter	-96 601	-89 901
	Pensionskostnader och förpliktelser	-10 161	-10 381
	Summa Personalkostnader	**-426 523**	**-398 548**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-566 650	-566 650
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-566 650**	**-566 650**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 436 636	27 436 636
	Ingående anskaffningsvärde mark	46 954	46 954
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**27 483 590**	**27 483 590**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-11 908 153	-11 341 503
	Årets avskrivningar	-566 650	-566 650
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-12 474 803**	**-11 908 153**
	Utgående redovisat värde	**15 008 787**	**15 575 437**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	23 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	819 000	869 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	6 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	229 000	176 000
Summa	**37 248 000**	**31 445 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	18 437 000	18 437 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**18 437 000**	**18 437 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	133 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**133 750**	**0**

Avser omläggning av dagvatten m.m. Beräknas kosta ca 4 500 000 kr. Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år. Arbetet beräknas bli färdigt under våren 2026.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Övriga fordringar	11 207	9 648
	Summa Övriga fordringar	**11 207**	**9 648**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	8 038	7 842
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 224	28 705
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**39 262**	**36 547**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 304 529	1 016 531
	Sparbanken Skåne företagskonto	8 213	11 054
	Summa Kassa och bank	**1 312 742**	**1 027 585**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,43%	2026-12-21	9 729 000	474 000
			9 729 000	**474 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	9 729 000
Kortfristig del	9 729 000

Not 15	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	10 174	5 096
	Summa Skatteskulder	**10 174**	**5 096**

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	11 208	10 880
	Inre fond	113 833	113 833
	Summa Övriga skulder	**125 041**	**124 714**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	231 519	221 485
	Upplupna räntekostnader	7 864	10 740
	Övriga upplupna kostnader	113 944	108 011
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**353 327**	**340 236**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-30.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad, org.nr. 748000-0780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.

Den föreningsvalda 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 HSB Bostadsrättsförening Grönvall i Ystad 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 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Ystad

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eskil Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Grönvall i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576933223***

Tommy Olsen
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 11:35:14

Ann-Christin Piledahl
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-02 kl. 16:32:46

Bodil Kristina Jensen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 21:46:17

Patrik Holm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-03 kl. 20:08:46

Peter Andreasson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 12:31:45

Sofie Viberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 08:54:41

Eskil Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-09 kl. 14:47:26

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:35:34

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Grönvall i Ystad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557577473128***

Eskil Olsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-07 kl. 13:07:00

Alexandra Ong
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:35:16

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.