

Årsredovisning

för

Brf Grönö

733600-0349

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Grönö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelse

Patrik Ålstam	ordförande
Marie Fältsjö	sekreterare
Marie Lind	ledamot
Josua Kalin	ledamot
Vanessa Galmor Hägg	ledamot

Styrelsesuppleant

Lars Wiberg

Revisor

Anita Larsson

Revisorssuppleant

Berit Eklund

Förvaltning

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt avtal.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2025.
Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden under året.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Grönö 1 med adress Sjömansgatan 28-40 och Lysingsvägen 15- 27 i Västervik, där radhus uppförts färdigställda år 1950 och innehållande 14 st bostadsrättslägenheter. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsyta: 1 250 kvm

Tomtyta: 4 396 kvm

Föreningen har 20 st medlemmar. En bostadsrätt har överlåtits under året.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2025 med 300 kr/månad.
För bredbandstjänster debiteras 350 kr/lägenhet och månad.

Försäkringar

Fastighetsförsäkring är tecknad i Länsförsäkringar Kalmar län och omfattar fullvärde, ansvarsförsäkring samt rättsskydd.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan för fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under räkenskapsåret har målning av fasad utförts till en kostnad på 228.000 kr. Beloppet tar från underhållsfonden.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	987	935	911	892	895
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-211	41	11	104	156
Soliditet (%)	16	19	18	17	15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	746	729	712	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 248	3 344	3 450	3 555	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	152	188	203	0
Räntekänslighet (%)	4	4	5	5	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	349	339	287	261	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för året 2021.

I årsavgiften ingår värme, vatten samt bredbandstjänster.

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll) dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt. Visar vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt planerat underhåll.

Räntekänslighet (%)

En procent av räntebärande skulder på balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnad (kr/kvm)

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 000	608 513	310 392	40 834	988 739
Disposition av föregående års resultat:		40 000	834	-40 834	0
Årets resultat				-211 176	-211 176
Belopp vid årets utgång	29 000	648 513	311 226	-211 176	777 563

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	311 226
årets förlust	-211 176
	100 050

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	10 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-228 000
i ny räkning överföres	318 050
	100 050

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	987 001	935 266
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		987 001	935 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-811 911	-526 113
Övriga externa kostnader	4	-105 619	-96 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-149 371	-149 371
Summa rörelsekostnader		-1 066 901	-772 003
Rörelseresultat		-79 900	163 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	657	11 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-131 933	-134 261
Summa finansiella poster		-131 276	-122 429
Resultat efter finansiella poster		-211 176	40 834
Resultat före skatt		-211 176	40 834
Årets resultat		-211 176	40 834

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 269 518	4 409 489
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 225	17 625
Summa materiella anläggningstillgångar		4 277 743	4 427 114
Summa anläggningstillgångar		4 277 743	4 427 114
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga fordringar	9	839	1 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	25 823	23 748
Summa kortfristiga fordringar		26 662	26 819
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	711 561	880 197
Summa kassa och bank		711 561	880 197
Summa omsättningstillgångar		738 223	907 016
SUMMA TILLGÅNGAR		5 015 966	5 334 130

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		29 000	29 000
Fond för yttre underhåll		648 513	608 513
Summa bundet eget kapital		677 513	637 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		311 226	310 392
Årets resultat		-211 176	40 834
Summa fritt eget kapital		100 050	351 226
Summa eget kapital		777 563	988 739
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12		
	13	3 929 024	2 185 500
Summa långfristiga skulder		3 929 024	2 185 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	131 456	1 995 072
Leverantörsskulder		19 368	80 543
Skatteskulder		1 707	234
Övriga skulder	15	12 193	12 193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	144 655	71 849
Summa kortfristiga skulder		309 379	2 159 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 015 966	5 334 130

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-211 176	40 834
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		149 371	149 371
Betald skatt		2 272	-596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-59 533	189 609
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 433	-1 433
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 075	-17 183
Förändring av leverantörsskulder		-61 175	31 303
Förändring av kortfristiga skulder		-1 790 809	779 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 912 159	982 169
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		1 743 524	-921 072
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 743 524	-921 072
Årets kassaflöde		-168 635	61 097
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		880 197	819 100
Likvida medel vid årets slut		711 562	880 197

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Stamreparation	25 år
Fiberinstallation	10 år

Intäktsredovisning

Årsavgifterna aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	932 400	882 000
Bredbandsavgifter	54 600	50 400
Övriga intäkter	0	2 866
	987 000	935 266

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rep gemensamma utrymmen	4 000	0
Reparation av VA/sanitet	0	5 191
Reparation av el	15 128	0
Reparation fönster	650	0
Underhåll fasader	228 262	0
Underhåll övrigt	7 504	0
Fjärrvärme	314 467	308 371
Elavgifter	19 236	18 606
Vatten och avlopp	102 773	96 305
Avfall	35 039	29 572
Återvinning	0	124
Fastighetsförsäkring	50 286	43 769
Övriga kostnader	10 430	1 355
Fastighetsskatt	24 136	22 820
	811 911	526 113

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Internet/TV/Bredbandstelefonti	57 607	50 232
Arvode förvaltningsavtal	39 780	34 504
Ekon förvaltn extradeb.	984	5 034
Serv-/medl.avg branschorg	4 290	4 290
Bankkostnader	2 958	2 459
	105 619	96 519

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från bank	654	11 804
Övriga ränteintäkter	3	28
	657	11 832

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader lån	131 788	134 261
Dröjsmålsräntor lev.skuld	145	0
	131 933	134 261

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 180 364	6 180 364
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 180 364	6 180 364
Ingående avskrivningar	-1 770 875	-1 630 904
Årets avskrivningar	-139 971	-139 971
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 910 846	-1 770 875
Utgående redovisat värde	4 269 518	4 409 489
Taxeringsvärden byggnader	8 600 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 499 000	2 343 000
	11 099 000	9 143 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 000	94 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 000	94 000
Ingående avskrivningar	-76 375	-66 975
Årets avskrivningar	-9 400	-9 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 775	-76 375
Utgående redovisat värde	8 225	17 625

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	839	1 638
	839	1 638

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Anticimex	3 278	3 101
Riksförbundet Bostadsrätterna	3 860	4 290
Telia	14 658	12 558
Länsförsäkringar	4 027	3 799
	25 823	23 748

Not 11 Kassa & Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga bankkonton	711 561	880 197
	711 561	880 197

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	4 925 000	4 925 000
	4 925 000	4 925 000

Not 13 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	525 824	429 824
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 403 200	2 569 292
	3 929 024	2 999 116

Not 14 Kortfristig del av lån

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr del långfr skulder	131 456	1 995 072
	131 456	1 995 072

Not 15 Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	12 193	12 193
Uttag under året	0	0
	12 193	12 193

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 344	0
Övriga upplupna kostnader	52 712	1 949
Förutbet årsavgifter	82 600	69 900
	144 656	71 849

Årsredovisningen beslutades den 5 mars 2026

Västervik



Patrik Ålstam
Ordförande
2026-03-05



Marie Fältsjö
2026-03-05



Marie Lind
2026-03-05



Josua Kalin
2026-03-05



Lars Wiberg
Ersättare för Vanessa Galmor Hägg
2026-03-05

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

8 april 2026



Anita Larsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grönö

Org.nr 733600-0349

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grönö för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Grönö 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.

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. De 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grönö för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Grönö enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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 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 revisionssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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.

Västervik

8 april 2026

Anita Larsson
Revisor

