

Årsredovisning 2025

Brf Grönskan Malmö

769613-1874



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönskan Malmö

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ydre 1		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 803 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 883 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sofia Martinsson	Ordförande
George-Adrian Bica	Styrelseledamot
Ingvar Ola Carlsson	Suppelant
Matilda Bennermark	Styrelseledamot
Viveca Hofwimmer	Suppleant
Joel Elias Persson	Suppleant

Valberedning

Erik Bennermark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mattias Nilsson Auktoriserad revisor Ernst&Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2026-01-29. Styrelsen föreslår ändringar av föreningens stadgar. Ärendet gäller beslut om stadgeändring enligt lag. Ändringarna syftar dessutom till att förenkla styrelsens arbete. Bilagor: Se mappen "Extrainsatt stämma 2026".

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Enligt underhållsplanen uppgår föreningens genomsnittliga underhållsbehov till cirka 647 tkr per år.

Utförda historiska underhåll

1985	●	Vattenstammar
2006	●	Avloppsstammar
2011	●	El renovering i allmänna utrymmen
2014	●	Säkerhetsdörrar Postboxar i respektive entré
2015	●	Tvättstugeutrustning
2016	●	Säkerhetssystem
2019	●	Torktummlare
2020	●	Dörrar och galler
2021	●	Stamrenovering källare Tvättmaskin Belysning Värmesystem
2024	●	Byte av fönster och fönsterdörr Rivning tillbyggnad vid entréer Renovering balkongplattor och balkongräcken Renovering entréparti Renovering putsfasad, inklusive 10% nedknackning bomputs ink ställning. Renovering trapphusfönster Målning vindsfönster

Planerade underhåll

2025	●	OVK
2026	●	Stamspolning Rensning ventilationskanaler Energideklaration
2027	●	Radonmätning
2028	●	Byte av torktummlare
2029	●	Byte passersystem Förstudie tappvattenledningar & värmeledningar
2030	●	Byte armatur källare Byte tappvattenledningar Byte torkfläkt Byte värmeledningar och radiatorer Förstudie dränering

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Elavtal	Bixia
Fastighetsförvaltning teknisk och ekonomisk	Nabo
Fjärrvärme och el	Eon
Sophantering	Rang sells
Tvättmaskin service	AG Malmström
Vatten	VA syd

Övrig verksamhetsinformation

Efter att det stora underhållsprojektet avslutats har styrelsen under året fokuserat på att se över föreningens kostnader. Beslut har fattats om att utföra vissa uppgifter själva, bland annat snöskottning och byte av armaturer, för att minska kostnaderna och effektivisera underhållet. Under året har styrelsen också förändrats; Nina Stahre avgick som ordförande och Sofia Martinsson tillträdde, samtidigt som Erik Bennermark avgick som ledamot och ersattes av Matilda Bennermark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen avslutat det stora underhållsprojektet, vilket varit den största kostnaden under verksamhetsåret. Styrelsen har samtidigt sett över föreningens kostnader och beslutat att själva utföra vissa uppgifter, såsom snöskottning och byte av armaturer, för att effektivisera underhållet och minska löpande kostnader. Årsavgiften höjdes med 3 procent för att täcka ökade kostnader. Föreningen har sålt sin hyresrätt, och intäkterna är planerade att användas för att amortera föreningens minsta lån under 2026. Dessutom har lån 15870, med ett aktuellt belopp på 3 935 000 kr, flyttats från Stadshypotek till Nordea.

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

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp det tekniska avtalet med Nabo. Avtalet har ett års uppsägningstid och uppsägningen görs för att omvärdera behovet av tjänsterna.

Övriga uppgifter

Styrelsen fortsätter arbetet med att följa upp underhåll och kostnader samt planera kommande energibesparande åtgärder för föreningens fastighet. Föreningen har installerat ett nytt värmesystem och bytt till nya fönster, och kommer även att genomföra en ny energideklaration för att förbättra fastighetens energiklassning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 262 829	2 189 945	1 997 064	1 630 000
Resultat efter fin. poster	-114 726	-44 580	341 505	101 608
Soliditet (%)	47	48	62	61
Yttre fond	844 000	2 065 239	1 233 989	509 989
Taxeringsvärde	41 800 000	38 000 000	38 000 000	38 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 243	1 209	1 132	896
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	96,9	97,4	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 240	10 301	6 223	4 643
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 762	10 072	6 085	4 540
Sparande / kvm totalyta, kr	143	290	285	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	31	31	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	180	186	159
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	60	51	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	264	271	268	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,7	2,72	2,92	2,05
Räntekänslighet (%)	9,04	8,52	5,50	5,50

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört och avslutat ett större och omfattande projekt i syfte att stärka fastighetens livslängd. Detta är den mest omfattande renovering som har funnits planerad och genomförts inom ramen för föreningens underhållsplan, och i nuläget finns inga andra större renoveringar planerade.

Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens kostnader och har redan vidtagit flera åtgärder för att stärka ekonomin framåt. Bland annat har föreningen sagt upp avtal för snöskottning och i stället valt att låta styrelsen ansvara för detta arbete för att minska kostnaderna. Avtalet för teknisk förvaltning med Nabo har också sagts upp och föreningen ser nu över möjligheten att teckna ett mer kostnadseffektivt alternativ.

Utöver detta har föreningen sålt sin hyresrätt och använt medlen till att amortera ett av sina lån, vilket stärker föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 649 198	-	-	17 649 198
Upplåtelseavgifter	5 137 257	-	-	5 137 257
Fond, yttre underhåll	2 065 239	-	-1 221 239	844 000
Balanserat resultat	-6 292 741	-44 580	1 221 239	-5 116 082
Årets resultat	-44 580	44 580	-114 726	-114 726
Eget kapital	18 514 373	0	-114 726	18 399 647

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 116 082
Årets resultat	-114 726
Totalt	-5 230 808
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	650 000
Balanseras i ny räkning	-5 880 808
	-5 230 808

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 262 829	2 189 945
Övriga rörelseintäkter	3	75 787	8 234
Summa rörelseintäkter		2 338 616	2 198 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 122 565	-1 266 749
Övriga externa kostnader	9	-263 681	-88 792
Personalkostnader	10	-77 272	-78 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-446 820	-447 575
Summa rörelsekostnader		-1 910 338	-1 882 113
RÖRELSERESULTAT		428 278	316 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 143	36 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-550 147	-396 785
Summa finansiella poster		-543 004	-360 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 726	-44 580
ÅRETS RESULTAT		-114 726	-44 580

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 971 002	27 404 478
Maskiner och inventarier	13	203 542	216 886
Pågående projekt	14	10 478 362	7 544 517
Summa materiella anläggningstillgångar		37 652 906	35 165 881
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 652 906	35 165 881
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 235	15 428
Övriga fordringar	15	1 139 937	2 195 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 284	106 792
Summa kortfristiga fordringar		1 276 456	2 317 621
Kassa och bank			
Kassa och bank		190 333	1 121 642
Summa kassa och bank		190 333	1 121 642
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 466 789	3 439 263
SUMMA TILLGÅNGAR		39 119 695	38 605 144

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 786 455	22 786 455
Fond för yttre underhåll		844 000	2 065 239
Summa bundet eget kapital		23 630 455	24 851 694
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 116 082	-6 292 741
Årets resultat		-114 726	-44 580
Summa ansamlad förlust		-5 230 808	-6 337 321
SUMMA EGET KAPITAL		18 399 647	18 514 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	18 966 720	3 885 000
Summa långfristiga skulder		18 966 720	3 885 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 298 200	14 275 500
Leverantörsskulder		60 474	1 536 555
Skatteskulder		3 897	4 983
Övriga kortfristiga skulder		578	-8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	390 179	388 741
Summa kortfristiga skulder		1 753 328	16 205 771
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 119 695	38 605 144

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	428 278	316 065
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	446 820	447 575
	875 098	763 640
Erhållen ränta	7 143	36 140
Erlagd ränta	-548 707	-362 718
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	333 534	437 062
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 797	12 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 476 583	1 453 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 155 846	1 903 426
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 933 845	-7 360 768
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 933 845	-7 360 768
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 502 700	7 400 000
Amortering av lån	-398 280	-210 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 104 420	7 189 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 985 271	1 732 158
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 285 511	1 553 353
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 300 240	3 285 511

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,40 %
Yttertak	2,64 %
Balkonger	2,64 %
Stamledningar VA	6,40 %
Stamledningar Värme	6,40 %
Byggnad	6,40 %
El	6,40 %
Restpost	6,40 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 154 876	2 092 128
Hysesintäkter, bostäder	19 720	55 941
Kabel-TV/Bredband	86 856	39 712
Övriga intäkter	1 377	2 164
Summa	2 262 829	2 189 945

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Övriga intäkter	75 790	3 235
Övriga rörelseintäkter	0	5 000
Summa	75 787	8 234

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	113 519	107 284
Besiktning och service	92 584	24 147
Städning	49 986	44 780
Trädgårdsarbete	2 554	22 875
Övrigt	0	16 894
Snöskottning	4 250	61 974
Summa	262 893	277 954

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	21 978
Tvättstuga	15 180	6 658
Källarutrymmen	0	4 185
Dörrar och lås/porttele	0	1 978
VA	6 647	0
Värme	11 562	0
El	11 875	8 744
Kabel-tv/bredband	9 225	3 228
Fönster	0	43 750
Balkonger	0	20 746
Gård/markytor	15 618	0
Temp. rep und eller projekt	1 369	40 000
Summa	71 476	151 267

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	80 000
Balkonger	0	40 000
Summa	0	120 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	59 588	55 583
Uppvärmning	320 565	325 173
Vatten	116 150	107 301
Sophämtning	38 345	36 677
Summa	534 648	524 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 142	51 984
Självrisker	1 500	0
Kabel-TV	88 446	39 246
Bredband	1 428	1 428
Arvode teknisk förvaltning	51 864	47 976
Fastighetsskatt	55 168	52 160
Summa	253 548	192 794

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	26 323	14 615
Övriga förvaltningskostnader	129 358	15 554
Juridiska kostnader	27 624	0
Revisionsarvoden	35 000	17 500
Ekonomisk förvaltning	45 376	41 123
Summa	263 681	88 792

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	60 002
Sociala avgifter	18 472	18 995
Summa	77 272	78 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	550 147	396 783
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	550 147	396 785

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 717 327	29 717 326
Årets inköp	0	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 717 327	29 717 327
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 312 849	-1 878 618
Årets avskrivning	-433 476	-434 231
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 746 325	-2 312 849
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 971 002	27 404 478
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 648 895</i>	<i>11 648 895</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 400 000
Summa	41 800 000	38 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 933	266 933
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	266 933	266 933
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-50 047	-36 703
Årets avskrivning	-13 344	-13 344
Utgående ackumulerad avskrivning	-63 391	-50 047
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	203 542	216 886

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	7 544 517	183 750
Årets investeringar	2 933 845	7 544 517
Omfört till Byggnad	0	-183 750
Summa pågående arbeten	10 478 362	7 544 517

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 030	31 532
Nabo Klientmedelskonto	447 090	1 108 319
Borgo	662 817	1 055 550
Summa	1 139 937	2 195 401

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 441	23 527
Fastighetsskötsel	29 226	28 116
Städning	13 694	13 231
Försäkringspremier	18 700	17 734
Kabel-TV	12 943	12 840
Förvaltning	12 280	11 344
Summa	111 284	106 792

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-06-30	2,52 %	970 200	985 000
Stadshypotek	2027-12-30	4,31 %	3 890 000	4 070 000
Nordea	2028-12-20	3,05 %	3 935 000	3 935 000
Nordea	2027-06-16	2,72 %	3 510 000	3 582 000
Nordea	2028-05-17	3,03 %	3 724 000	3 800 000
Nordea	2028-04-19	2,84 %	4 235 720	1 791 000
Summa			20 264 920	18 163 000
Varav kortfristig del			1 298 200	14 275 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 574 920 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 498	61 025
El	5 213	5 863
Uppvärmning	40 115	39 786
Vatten	10 048	9 056
Sociala avgifter	19 000	19 000
Utgiftsräntor	38 556	37 116
Förutbetalda avgifter/hyror	190 749	191 895
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	390 179	388 741

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 855 000	18 500 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets slut har föreningen helt amorterat lånet 15866 - Nordea, med ett ursprungligt belopp på 970 200 kr. Betalningen genomfördes den 5 mars 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

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

Malmö

Sofia Martinsson
Ordförande

George-Adrian Bica
Styrelseledamot

Matilda Bennermark
Styrelseledamot

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

Ernst&Young
Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 08:07

DOCUMENT ID:

BJGq_nGIMI

ENVELOPE ID:

SJ-c02zIMg-BJGq_nGIMI

DOCUMENT NAME:

Brf Grönskan Malmö, 769613-1874 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4073ddac6e68964a503da4b66d252e35cba7d78401077
515a0500be0e0f93e8cb521cda1d5cd504f08db584bb6d
dca0d259ca772bab2d07997e1a5fce2343d7a

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GEORGE-ADRIAN BICA gebic69@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 08:26 26.05.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.114.210
2. SOFIA VIKTORIA MARTINSSON sofia_martinsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 09:01 26.05.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.148.56
3. MATILDA BENNERMARK m.jeppsson101@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:00 26.05.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.225.179
4. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	27.05.2026 08:22 27.05.2026 08:15	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.78.11

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönskan, org.nr 769613-1874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönskan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Anmärkning

Styrelsen har inte säkerställt att två revisorer, i strid mot §68 av stadgarna, tillsatts för granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper. Då förfarandet, enligt vår bedömning, inte har inneburit någon väsentlig risk för ekonomisk skada för föreningen påverkas inte vårt yttrande om ansvarsfrihet.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2026 08:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 26.05.2026 08:07

DOCUMENT ID:

HJz5d2fgze

ENVELOPE ID:

Hyb50hzlGe-HJz5d2fgze

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Grönskan Malmö - 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

0a0cede1311a9303187740b4de43457ae95cea7fde409e68e653563aab8f7f6ebaef220a543800c258261f076cbfa8bc69089acd1b14c2530d11a8514e7aadb7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	Signed	27.05.2026 08:21	eID	Swedish BankID
mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	27.05.2026 08:15	Low	IP: 217.208.78.11

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed