



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gröndal i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo med säte i Värnamo org.nr. 716403-1465 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Värnamo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pepparmyntan 1		1981
Resedan 1		1981
Åkermüntan 1		1981
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	3 409
179	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	16 081
146	garageplatser	0
144	p-platser (16st El)	0
1	Lokal	76
Totalt 474 objekt		19 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 65 st 2 rok, 45 st 3 rok, 36 st 4 rok, 33 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Backstig	Ordförande	2019-05-27	
Weine Erlingby	Ledamot	2023-05-30	
Birgitta Eltéus	Ledamot	2025-05-27	
Christina Tonnvik	Ledamot	2025-05-27	
Sakib Ganibegovic	Ledamot	2022-05-31	2025-05-27
Anders Friberg	Ledamot, utsedd av HSB Mellersta Götaland	2019-05-27	
Eva Ehnvall	Ledamot	2021-05-11	2025-05-27
Dijana Imsirovic	Ledamot	2023-05-30	
Emma Bystedt	Ledamot	2025-05-27	
Ena Dedic	Ledamot	2024-05-31	2025-05-27
Alex Berthagen	Ledamot	2023-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ledamöterna Dijana Imsirovic, Christina Tonnvik samt Birgitta Eltéus.

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Tonnvik, Emma Bystedt, Magnus Backstig, och Alex Berthagen.

Revisorer har varit: Sanela Velic med Monika Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Jörgen Ståhl (sammankallande), Eva Ehnvall samt Faredin Kurda, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,75% 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 den 2025-08-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av laddboxar 16 platser
2023	Nya parkeringsplatser, 4 st.
2025	Slutföring av byte av fönster
Löpande	Byte av radiatorer

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

- Fortsatt byte av tak på Bolavägen, Pepparmyntavägen samt Västrabo
- Fortsatt byte av tak på garage, Bolavägen samt garage Västrabo
- Fortsatt byte av ytterdörrar
- Besiktning av stamledningar

Inre underhåll

Vid renovering av bad-, dusch- och tvättstuga skall golvbrunnen bytas om den är från innan 1994, samt kontroll av alla kopplingar för vatten och värme.

Värnamo kommuns bostadsrätter

Föreningen antog ett principbeslut om att gå vidare med den affär med Värnamo kommun gällande försäljning av fastigheterna innehållande Pepparmyntans förskolor samt inköp av 40 st. bostadsrätter och en bostadsrättslokal i fastigheten kallad Västrabo.

Övriga lokaler och ytor

Varje bostadsrätt äger rätt att disponera ett garage i separata garagelängor. Inom området finns också kvarterslokal och tvättstugor, gymlokal och bastu. Dessa kan föreningens medlemmar utnyttja.

Under 2025 färdigställde föreningen en boule-bana för att användas av medlemmarna.

Miljöarbete

Föreningen äger 140 andelar i Vallerstad Vind ek. förening, vilket i dagsläget innebär att all föreningens elförbrukning kommer från vindkraft. Vi använder lågenergilampor i stolpbelysningar.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 211 och under året har det tillkommit 9 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 207.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	272	305	316	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 022	2 141	1 945	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 030	2 149	1 952	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	229	200	184	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	855	817	800	686	672
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	99	98	0	0
Nettoomsättning, tkr	16 719	15 857	15 498	15 033	14 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 920	2 162	2 711	4 897	3 966
Soliditet, %	47	45	45	42	37

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).

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.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 466 400	0	0	3 466 400
Underhållsfond, kr	9 019 859	0	534 437	9 554 296
S:a bundet eget kapital, kr	12 486 259	0	534 437	13 020 696
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 731 447	2 162 433	-534 437	26 359 443
Årets resultat, kr	2 162 433	-2 162 433	1 919 886	1 919 886
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	26 893 880	0	1 385 449	28 279 329
S:a eget kapital, kr	39 380 139	0	1 919 886	41 300 025

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 798 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 563 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	26 893 880
Årets resultat, kr	1 919 886
Reservation till underhållsfond, kr	-798 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 563
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 279 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 279 329
------------------------------------	-------------------

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	16 718 901	15 856 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 016 475	188 113
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		17 735 376	16 044 934
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-8 709 796	-6 646 151
Underhåll enligt plan	Not 5	-263 563	-818 524
Övriga externa kostnader	Not 6	-651 022	-608 000
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-1 922 636	-1 681 796
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 128 908	-2 987 446
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-14 675 925	-12 741 917
RÖRELSERESULTAT		3 059 451	3 303 017
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 382	49 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 947	-1 189 921
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 139 565	-1 140 584
ÅRETS RESULTAT		1 919 886	2 162 433

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	75 446 481	74 126 525
Inventarier och installationer	Not 10	906 182	1 004 043
Pågående nyanläggningar	Not 11	5 251 299	694 230
Summa materiella anläggningstillgångar		81 603 961	75 824 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	546 500	546 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		546 500	546 500
Summa anläggningstillgångar		82 150 461	76 371 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		40	5 601
Avräkningskonto HSB		4 371 014	10 142 924
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	148 949	467 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	670 442	690 243
Summa kortfristiga fordringar		5 190 445	11 306 053
Kassa och bank			
Bank	Not 15	359 389	346 852
Summa kassa och bank		359 389	346 852
Summa omsättningstillgångar		5 549 833	11 652 904
SUMMA TILLGÅNGAR		87 700 295	88 024 202

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 466 400	3 466 400
Fond för yttre underhåll	9 554 296	9 019 859
<i>Summa bundet eget kapital</i>	13 020 696	12 486 259
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	26 359 443	24 731 447
Årets resultat	1 919 886	2 162 433
<i>Summa fritt eget kapital</i>	28 279 329	26 893 880
Summa eget kapital	41 300 025	39 380 139
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 12 387 120	7 034 620
<i>Summa långfristiga skulder</i>	12 387 120	7 034 620
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 27 176 662	34 846 162
Medlemmarnas inre fond	Not 17 3 160 373	2 938 354
Leverantörsskulder	830 820	1 254 547
Aktuell skatteskuld	Not 18 371 091	59 398
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 352 998	530 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 2 121 205	1 980 375
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	34 013 150	41 609 443
Summa skulder	46 400 270	48 644 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	87 700 295	88 024 202

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	3 059 451	3 303 017
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 128 908	2 987 446
	6 188 359	6 290 463
Erhållen ränta	10 382	49 337
Erlagd ränta	-1 179 541	-1 189 921
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	5 019 200	5 149 879
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	343 698	-622 410
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 801	-1 558 062
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	5 465 699	2 969 407
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-8 849 444	-1 949 912
Investeringar i maskiner/inventarier	-58 628	-623 069
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-8 908 072	-2 572 981
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 317 000	3 833 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 317 000	3 833 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 759 373	4 229 426
Likvida medel vid årets början	10 489 775	6 260 349
Likvida medel vid årets slut	4 730 403	10 489 775
	-5 759 373	4 229 426

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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 - 80 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 - 10 år

Mark skrivs inte av.

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	79 652 432 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrigt

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	11 988 036	11 638 740
Årsavgifter lokaler	4 680 048	4 290 072
Hysesintäkt garage och bilplatser	65 450	19 500
Hysesintäkt övrigt	25 500	14 300
Konsumtionsavgift el	888	888
Avsatt till inre fond	-449 997	-449 997
Övriga intäkter i verksamheten	10 210	26 426
Intäkt andrahandsupplåtelse	235 200	229 440
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	24 204	25 371
Övriga primära intäkter och ersättningar	139 362	62 082
	16 718 901	15 856 821

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	775 735	0
Bidrag	240 740	188 113
	1 016 475	188 113

Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-477 318	-231 985
Reparation försäkringsärende	-858 078	0
El	-273 088	-231 379
Uppvärmning	-3 344 036	-2 851 550
Vatten	-871 892	-820 938
Renhållning	-372 933	-394 756
Bevakningskostnader	-25 071	-12 933
TV, bredband, iptelefoni	-497 483	-497 882
Förvaltningskostnader	-162 219	-206 483
Försäkringar	-401 250	-359 325
Fastighetsskatt 2025	-943 788	-847 955
Fastighetsskatt 2022-2024	-205 980	0
Övriga driftskostnader	-276 661	-190 964
	-8 709 796	-6 646 151

Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-263 563	-818 524
	-263 563	-818 524

Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-20 750	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-417 798	-417 734
Kontorsutrustning och -material	-23 156	-17 257
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-34 710	-40 307
Förbrukningsinventarier	-66 795	-52 301
Medlemsavgifter HSB	-79 521	-60 400
Arrende, hyra, leasing	-8 293	0
	-651 022	-608 000

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	2	2
----------------------	---	---

Förutom arvoden nedan har styrelsen köpt in kontorstjänster för 141 539 kr exkl. mervärdesskatt av CRV Redovisning AB, som är att betrakta som ett närstående företag och dessa kostnader inkluderas i posten "Driftkostnader".

Arvode till styrelsen	-150 000	-125 728
Löner för anställda	-917 089	-780 706
Övriga arvoden	-14 000	-15 400
Övriga personalkostnader	-44 112	-47 438
Revisionsarvode	-5 000	-5 000
Sociala avgifter	-458 187	-442 078
Uttagsskatt	-334 248	-265 447
	-1 922 636	-1 681 796

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-2 958 511	-2 872 663
Markanläggningar	-13 908	-13 908
Installationer och inventarier	-156 489	-100 875
	-3 128 908	-2 987 446

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2060

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 503 207	107 373 624
Årets försäljning, utrangering byggnad	-671 188	-406 952
Årets investering byggnader	4 292 375	13 536 535
Ingående anskaffningsvärde mark	3 214 982	3 214 982
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	139 078	139 078
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 478 454	123 857 267

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-49 689 018	-47 223 307
Årets försäljning, utrangering byggnad	671 188	406 952
Årets avskrivningar byggnader	-2 958 511	-2 872 663
Ingående avskrivningar markanläggningar	-41 724	-27 816
Årets avskrivningar markanläggningar	-13 908	-13 908
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-52 031 973	-49 730 742

Utgående redovisat värde

75 446 481

74 126 525

Redovisade värden byggnader

72 148 053

70 814 189

Redovisade värden mark

3 214 982

3 214 982

Redovisade värden markanläggningar

83 446

97 354

Fastighetsbeteckning: Pepparmyntan 1, Resedan 1 och Åkermüntan 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1981	53 278 000	36 778 000	90 056 000	90 056 000
Bostäder hyreshus	1981	64 000 000	17 600 000	81 600 000	81 600 000
Lokaler		7 200 000	2 152 000	9 352 000	2 486 000
		124 478 000	56 530 000	181 008 000	174 142 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning	82 994 000	82 994 000
Summa ställda säkerheter	82 994 000	82 994 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	2 978 925	2 311 968
Årets investeringar	58 628	623 069
Årets försäljning, utrangering	-152 128	43 888
Utgående anskaffningsvärden	2 885 425	2 978 925

Ingående avskrivningar	-1 974 882	-1 830 119
Årets avskrivningar	-156 489	-100 875
Årets försäljning, utrangering	152 128	-43 888
Utgående avskrivningar	-1 979 243	-1 974 882

Utgående redovisat värde

906 182

1 004 043

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem till tio år.

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	694 230	12 280 853
Årets Investering	8 849 444	1 949 912
Omklassificering till Byggnader och mark	-4 292 375	-13 536 535
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 251 299	694 230

Pågående nyanläggningar avser:

Yttertak. Beräknas klart i två etapper under 2026-2028. Uppskattad kostnad 6,7 mkr

Garagettak. Beräknas klart under 2026. Uppskattad kostnad 1,5 mkr

Ytterdörrar. Beräknas klart under 2026. Uppskattad kostnad 360 tkr

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
140 andelar i Vallerstad Vind ek. för.	546 000	546 000
	546 500	546 500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	148 949	467 285
	148 949	467 285

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	670 442	690 243
	670 442	690 243

Not 15 BANK

Swedbank	303 005	289 210
Handelsbanken	56 384	57 642
	359 389	289 210

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesättning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		2,63%	2026-09-25	2 743 141	718 000
SBAB (SCBC)		1,07%	2027-02-15	7 034 620	562 000
SBAB (SCBC)		2,78%	2028-09-13	6 081 500	167 000
Stadshypotek AB		2,95%	2026-06-03	11 374 521	420 000
Stadshypotek AB		2,95%	2026-04-02	6 480 000	300 000
Swedbank Hypotek AB		2,66%	2026-05-28	5 850 000	150 000
				39 563 782	2 317 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 387 120**

Nästa års amortering av långfristig skuld	729 000
Lån som ska konverteras inom ett år	26 447 662
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	27 176 662

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	9 268 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	27 978 782
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	2 938 354	2 629 643
Avsättning	449 997	449 997
Uttag	-227 978	-141 287
	3 160 373	2 938 354
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	371 091	59 398
	371 091	59 398
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	315 094	495 143
Personalens källskatt	16 260	14 197
Arbetsgivaravgifter	21 644	21 017
Övriga kortfristiga skulder	0	250
	352 998	530 607
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	76 436
Upplupen semesterskuld	106 813	0
Upplupna sociala avgifter	33 561	24 015
Upplupna räntekostnader	89 573	119 167
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 437 110	1 331 795
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 149	428 961
	2 121 205	1 980 375

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-19
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Värnamo

Alex Berthagen	Anders Friberg	Birgitta Eltéus
Christina Tonnvik	Dijana Imsirovic	Emma Bystedt
Magnus Backstig	Weine Erlingby	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sanela Velic	Magnus Emilsson
Revisor vald av föreningsstämman	BoRevision i Sverige AB
	Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo, org.nr. 716403-1465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den 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 Gröndal i Värnamo 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sanela Velic
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Magnus Backstig

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 15:28:53



Weine Erlingby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:10:28



Birgitta Eltéus

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 21:15:51



Christina Tonnvik

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 17:26:33



Alex Berthagen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:04:10



Emma Bystedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 20:02:45



Dijana Imsirovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 13:47:19



Anders Friberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 15:14:27



Sanela Velic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 23:17:02



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 06:14:18



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sanela Velic

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 09:51:12



Magnus Emilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 06:13:52



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.