

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö
769635-0243

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat utnyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas för bostadsrättshavare.

Brf Grönskan i Växjö registrerades hos Bolagsverket 2017-07-13.

Föreningens gällande stadgar har registerats av Bolagsverket 2017-07-13.

Den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket den 2019-08-09.

I enlighet med underhållsplanen avsätter föreningen 95 942 kr till underhållsfond för år 2025.

Styrelsen har beslutat att avskrivning på fastighet sker enligt ekonomisk plan linjärt på 120 år. 2025 blir femte året föreningen gör en sådan avskrivning på fastigheten.

Föreningen har avtal med Hyreshuset Fastighetsförvaltning AB om den ekonomiska förvaltningen, medan den tekniska förvaltningen sköts av Comfy Living.

Föreningens fastighetslån är upptagna hos Swedbank och uppgick vid räkenskapsårets slut till 27 408 000 kr. Amortering sker med 336 000 kr per år.

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Kaplandet 1 i Växjö kommun.

Föreningens fastighet består av 24 bostadsrättslägenheter à 105 kvm i 10 huskroppar, 6 parhus och 4 radhus. Den totala lägenhetsytan är ca 2520 kvm och tomtytan är ca 5936 kvm. Inflyttning skedde i november 2019.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum måndagen den 19 maj 2025 i Pär Lagerkvistsskolans matsal med Johan Gunnarsson som stämмоordförande.

Under stämman valdes en tidigare ledamot om på nya mandatperioder om två år. En ny styrelseledamot tillkom, på en mandatperiod om två år.

Cecilia Sällström fick förtroendet att fortsätta som ordförande på det konstituerande styrelsemötet och Johan Gunnarsson fortsätter som vice ordförande/kassör i föreningen.

Under räkenskapsåret har styrelsen genomfört 12 styrelsemöten, sex på våren innan föreningstämman inklusive konstituerande styrelsemöte och sex under hösten.

I april månad genomförde föreningen den gemensam fixardag med korvgrillning ute vid pergolan på föreningens fastighet där medlemmarna bland annat hjälptes åt att rensa hängrännorna på Högövägen, rensa ogräs i grusgångarna, städa miljörummet och målade bänken till sandlådan samt fyllde på sanden i sandlådan.

Enligt nytt styrelsebeslut köptes ventilationsfilter in på föreningens bekostnad, en uppsättning per år tillsvidare. Dessa filter delades ut till medlemmarna i februari månad.

I september månad genomförde föreningen en andra fixardag med tillhörande medlemsmöte och korvgrillning som avslutning.

Ett av föreningens tre lån hos Swedbank villkorsändrades under november månad. Styrelsen valde att teckna om lånet med ett års bindningstid med ränta 2,75% på tre år.

Väsentliga händelser under kommande räkenskapsår

I november månad ska en av föreningens tre lånedelar tecknas om. Räntan på den lånedelen ligger idag på 1,14% och med tanke på aktuellt ränteläge förväntas en ny avgiftshöjning i januari 2027.

Planerat underhållsarbete under våren 2026 är att lägga markduk och grus i gångarna mellan husen.

Från och med första januari 2026 tar Nest över den ekonomiska förvaltningen efter Camilla Björklund på Hyreshuset.

I övrigt är inga större underhållsarbeten inplanerade.

Medlemsinformation

Styrelse

Vid ingången av räkenskapsåret till ordinarie föreningstämman 2025-05-19 bestod styrelsen av följande ledamöter:

Cecilia Sällström, ordförande, mandat till ordinarie stämman 2026

Johan Gunnarsson, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2026

Sofia Andersson, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2026

Izabelle Ekman, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2026

Christopher Plikas, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2025

Anna Sandell, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2025

Efter den ordinarie föreningsstämman 2025-05-19 med påföljande styrelsekonstituering har styrelsen bestått av följande ledamöter:

Cecilia Sällström, ordförande, mandat till ordinarie stämman 2026

Johan Gunnarsson, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2026

Sofia Andersson, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2026

Izabelle Ekman, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2026

Anna Sandell, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2027

Johannes Wennberg, ledamot, mandat till ordinarie stämman 2027

Inga suppleanter valdes.

Vald revisor fram till ordinarie föreningsstämma var Helena Fälton Björkman, Advice Revision i Växjö AB med företaget Advice Revision i Växjö AB som revisorssuppleant.

På ordinarie föreningsstämma valdes Helena Fälton Björkman, Advice Revision i Växjö AB med företaget Advice Revision som revisorssuppleant om till ny ettårig mandatperiod.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal var 44 vid ingången av året och vid utgången av året var antalet medlemmar 44.

Föreningens årsavgift höjdes med 5% motsvarande 270kr/månad/lägenhet, vid årsskiftet 2024/2025. Årsavgiften för 2025 uppgick till 648 kr/m²/år vilket innebär 68 004 kr per lägenhet/år (5667 kr/månad).

Från 1 januari 2026 höjs avgiften med ca 3,5% vilket innebär 200 kr mer i månaden per lägenhet. Årsavgiften blir därmed 70 404 kr per lägenhet/år (5867 kr/månad) och kvadratmeterkostnaden blir 670,50 kr/m²/år.

Schablonavgiften för vatten har under hela räkenskapsåret varit 400kr/månad vilket har avräknats mot faktisk förbrukning i maj respektive november.

Upplysning vid förlust och information om hur föreningen ska finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden.

Föreningens förlust för 2025 beror på att föreningen haft en extra kostnad på ca 100 000 kr till VEAB för iordningställande för driftsäkerhetsavtal för fjärrvärme.

Kassaflödet är dock stabilt och föreningen har i stort sett lika mycket likvida medel vid årets slut som vid årets början.

För att finansiera ökade kostnader höjde föreningen årsavgiften med 3,5% vid årsskiftet 2025/2026.

Styrelsen har upprättat en underhållsplan och ser kontinuerligt över driftskostnader för att kunna hålla extra koll på kommande åtaganden och hur dessa ska finansieras. Då föreningen och byggnaderna är relativt nya väntar inte några större underhållsåtgärder de kommande åren. Föreningen har varit i drift sedan 2019 och fram till räkenskapsåret 2023 enbart visat upp positiva resultat i årsredovisningen. Även om 2023 blev första året med förlust så har föreningens likvida medel ändå ökat både under 2023 och 2024 och styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är i bra ordning och balans.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 723	1 632	1 561	1 556
Resultat efter finansiella poster	-151	-49	-93	117
Soliditet (%)	65,0	64,7	64,6	64,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	648	617	587	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	194	224	178	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	44	32	40	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,7	94,9	94,5	0,0

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 876	11 010	11 110	0
Räntekänslighet (%)	16,8	17,8	18,9	0,0

Nya nyckeltal för 2023, där dessa inte tagits fram tidigare år noteras dessa = 0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 080 000	532 000	-141 777	-48 531	51 421 692
Fond för yttre underhåll		144 000	-144 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-48 531	48 531	0
Årets resultat				-151 453	-151 453
Belopp vid årets utgång	51 080 000	676 000	-334 308	-151 453	51 270 239

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-334 308
årets förlust	-151 453
	-485 761
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	95 942
i ny räkning överföres	-581 703
	-485 761

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	1 723 161	1 631 504
Övriga rörelseintäkter		1 176	6 084
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 724 337	1 637 588
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-660 372	-563 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-539 915	-539 915
Summa rörelsekostnader		-1 200 287	-1 103 334
Rörelseresultat		524 050	534 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-675 559	-582 876
Summa finansiella poster		-675 503	-582 785
Resultat efter finansiella poster		-151 453	-48 531
Resultat före skatt		-151 453	-48 531
Årets resultat		-151 453	-48 531

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	78 071 838	78 611 753
Summa materiella anläggningstillgångar		78 071 838	78 611 753
Summa anläggningstillgångar		78 071 838	78 611 753
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	585
Övriga fordringar		3 502	4 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		32 120	39 655
Summa kortfristiga fordringar		35 622	44 877
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		794 668	796 912
Summa kassa och bank		794 668	796 912
Summa omsättningstillgångar		830 290	841 789
SUMMA TILLGÅNGAR		78 902 128	79 453 542

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 080 000

51 080 000

Fond för yttre underhåll

676 000

532 000

Summa bundet eget kapital

51 756 000

51 612 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-334 308

-141 777

Årets resultat

-151 453

-48 531

Summa fritt eget kapital

-485 761

-190 308

Summa eget kapital

51 270 239

51 421 692

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

27 072 000

27 408 000

Summa långfristiga skulder

27 072 000

27 408 000

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

7

336 000

336 000

Förskott från bostadsrättsinnehavare

119 017

141 568

Leverantörsskulder

19 032

40 517

Övriga skulder

3 365

1 191

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

82 475

104 574

Summa kortfristiga skulder

559 889

623 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

78 902 128

79 453 542

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-151 453	-48 531
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	539 915	539 915
Förändring saldo skattekonto	1 135	-142

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

389 597 491 242

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	585	-585
Förändring av kortfristiga fordringar	7 535	-6 468
Förändring av leverantörsskulder	-21 485	-30 049
Förändring av kortfristiga skulder	-42 476	67 109

Kassaflöde från den löpande verksamheten

333 756 521 248

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-336 000	-252 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-336 000 -252 000

Årets kassaflöde

-2 244 269 248

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	796 912	527 664
Likvida medel vid årets slut	794 668	796 912

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 632 053	1 554 336
Vatten och avlopp	91 054	76 987
Övrig försäljning	54	180
	1 723 161	1 631 503

I föreningens årsavgifter ingår nätavgift för bredband(Wexnet), sophämtning och parkering.

Not 3 Övriga kostnader

	2025	2024
Driftskostnader	226 630	198 369
Reparation och underhåll	201 914	91 643
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	77 274	75 303
Övriga kostnader	154 554	198 104
	660 372	563 419

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 320 000	81 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 320 000	81 320 000
Ingående avskrivningar	-2 708 247	-2 168 332
Årets avskrivningar	-539 915	-539 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 248 162	-2 708 247
Utgående redovisat värde	78 071 838	78 611 753

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	25 728 000	26 064 000
	25 728 000	26 064 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 27 408 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 072 000	27 408 000
	27 072 000	27 408 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	336 000	336 000
	336 000	336 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 240 000	30 240 000
	30 240 000	30 240 000

Årsredovisningen beslutades

Växjö

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Cecilia Sällström
Ordförande

Johan Gunnarsson

Izabelle Ekman

Sofia Andersson

Anna Sandell

Johannes Wennberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575802878

Dokument

Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Grönskan i Växjö
2025

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2026-04-19 15:44:12 CEST (+0200) av Blikk e-
Signatur (Be)

Färdigställt 2026-04-21 19:17:47 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Johannes Wennberg (JW)

Brf Grönskan i Växjö

Personnummer 9607286656

johanneswennberg1996@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNES WENNBERG"

Signerade 2026-04-21 11:38:36 CEST (+0200)

Anna Sandell (AS)

Brf Grönskan i Växjö

Personnummer 198311292703

sandell_anna4@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA SANDELL"

Signerade 2026-04-20 07:01:19 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575802878

Sofia Andersson (SA)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 198901312705
sofand@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Madeleine Andersson"
Signerade 2026-04-21 18:25:49 CEST (+0200)

Izabelle Ekman (IE)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 9306110025
izabelle.ekman93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Izabelle Melina Ekman"
Signerade 2026-04-21 17:15:09 CEST (+0200)

Johan Gunnarsson (JG)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 19850807-2710
johan_55555@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN GUNNARSSON"
Signerade 2026-04-21 09:28:01 CEST (+0200)

Cecilia Sällström (CS)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 8701192760
cecilia.nilsson.saming@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA SÄLLSTRÖM"
Signerade 2026-04-21 10:15:48 CEST (+0200)

Helena Fälton Björkman (HFB)
Brf Grönskan i Växjö
Personnummer 197101152721
helena.bjorkman@advicerevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA FÄLTON BJÖRKMAN"
Signerade 2026-04-21 19:17:47 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575802878

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

