







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Grepen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grepen med säte i Västervik org.nr. 733600-0299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privat bostadsföretag 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västervik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grepen 2		1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
20	garageplatser	368
105	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 168
3	förråd	0
Totalt 128 objekt		**5 536**

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 1 rok, 51 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Andersson	Ordförande	2020-12-29	
Lena Birgitta Meijer	Ledamot	2023-06-25	2025-05-22
Pontus von Geijer	Ledamot	2024-06-13	
Tobias Pettersson	Ledamot	2024-06-13	
Filip Jönsson	Ledamot	2021-07-05	
Gustaf Johansson	Ledamot	2025-05-22	
Rafal Mouayed Behnam	Suppleant	2024-06-13	
Annisa Fransson	Suppleant	2025-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Andersson, Pontus von Geijer och Tobias Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Cindy Brüggemann med Annisa Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Siv Bagci (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 14 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,1% 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 2025-09-04.

Översyn av brandskydd är utförd under 2025.

Elförbrukningen minskade med 10 procent mot föregående år genom tidigare åtgärder med införande av LED lyse och glödlampor i gemensamma utrymmen.

Fjärrvärmen minskade med 10 procent mot föregående år följt av gynnsamma väderlekshållanden under 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2001	Stambyte samt badrumsrenovering.
2005	Balkongrenovering.
2014	Byte värmeväxlare och ventiler.
2015	Takunderhåll.
2016	Fiberinstallation.
2017	Fönsterbyte.
2020	OVK besiktning.
2021	Nya säkerhetsdörrar samt låssystem.
2022	Större översyn av brandskydd i fastigheten.
2023	LED belysning installerade i trappuppgångar och i garagen

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

Maskinparken i tvättstugan kommer att ses över och äldre maskiner kommer att bytas ut.

Medlemsinformation

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 128 och under året har det tillkommit 21 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	139	109	157	147
Skuldsättning, kr/kvm	1 237	1 311	1 367	1 424	1 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 325	1 405	1 465	1 525	1 585
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	231	225	216	184	178
Årsavgifter, kr/kvm	698	696	655	606	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	98	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	665	665	624	587	567
Nettoomsättning, tkr	3 684	3 684	3 437	3 252	3 137
Resultat efter finansiella poster, tkr	174	336	-94	386	-33
Soliditet, %	38	37	34	34	31

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Dokument-ID 09222115557573453879 Signerat GA, TP, FJ, PvG, GJ, CB, VG

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	302 700	0	0	302 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 857 646	0	195 611	2 053 257
S:a bundet eget kapital, kr	**2 160 346**	**0**	**195 611**	**2 355 957**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 291 054	336 104	-195 611	2 431 547
Årets resultat, kr	336 104	-336 104	174 424	174 424
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 627 158**	**0**	**-21 187**	**2 605 971**
S:a eget kapital, kr	**4 787 504**	**0**	**174 424**	**4 961 928**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 38 389 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	2 627 158
Årets resultat, kr	174 424
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 389
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 605 971**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 605 971**

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	3 684 076	3 683 753
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**3 684 076**	**3 683 753**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 407 972	-2 237 806
Underhåll enligt plan	Not 4	-38 389	-62 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-285 722	-276 757
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-236 395	-235 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-373 674	-373 467
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-3 342 152**	**-3 186 177**
RÖRELSERESULTAT		**341 924**	**497 576**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 071	8 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 481	-168 622
Övriga finansiella poster	Not 8	-1 090	-1 120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-167 500**	**-161 471**
ÅRETS RESULTAT		**174 424**	**336 104**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 546 178	10 666 530
Inventarier och installationer	Not 10	29 795	61 042
Summa materiella anläggningstillgångar		10 575 973	10 727 572
Summa anläggningstillgångar		**10 575 973**	**10 727 572**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		2 042 448	1 745 029
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 019	5 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 262	174 186
Summa kortfristiga fordringar		2 223 729	1 925 154
Kassa och bank			
Bank	Not 13	102 508	256 421
Summa kassa och bank		102 508	256 421
Summa omsättningstillgångar		**2 326 237**	**2 181 574**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 902 210**	**12 909 146**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		302 700	302 700
Fond för yttre underhåll		2 053 257	1 857 646
Summa bundet eget kapital		2 355 957	2 160 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 431 547	2 291 054
Årets resultat		174 424	336 104
Summa fritt eget kapital		2 605 971	2 627 158
Summa eget kapital		**4 961 928**	**4 787 504**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 758 500	6 272 018
Summa långfristiga skulder		4 758 500	6 272 018
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 089 018	986 712
Medlemmarnas inre fond	Not 15	368 549	359 452
Leverantörsskulder		191 172	4 591
Aktuell skatteskuld	Not 16	14 137	8 976
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 094	5 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	512 813	484 389
Summa kortfristiga skulder		3 181 782	1 849 624
Summa skulder		**7 940 282**	**8 121 642**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 902 210**	**12 909 146**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	341 924	497 576
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 674	373 467
	715 598	871 043
Erhållen ränta	4 071	8 271
Erlagd ränta	-169 566	-169 401
Övriga poster	-1 090	-1 120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	549 013	708 792
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 156	-4 143
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	228 937	-77 073
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**776 794**	**627 576**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-222 075	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-222 075**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-411 212	-311 212
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-411 212**	**-311 212**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**143 507**	**316 364**
Likvida medel vid årets början	2 001 449	1 685 085
Likvida medel vid årets slut	2 144 956	2 001 449
	143 507	**316 364**

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:	25 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	3 354 552	3 354 552
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1
	Årsavgift TV/bredband	250 920	241 695
	Hyresintäkt garage och bilplatser	80 400	81 599
	Hyresintäkt övrigt	400	1 200
	Avsatt till inre fond	-51 684	-51 684
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 401	5 640
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	39 087	24 024
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	26 728
		3 684 076	**3 683 753**
	I Årsavgift ingår värme och vatten .		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-42 278	-39 868
	El	-66 671	-63 600
	Uppvärmning	-906 308	-911 082
	Vatten	-306 460	-269 766
	Renhållning	-196 451	-131 784
	Bevakningskostnader	-3 105	-2 966
	TV, bredband, iptelefoni	-251 019	-250 920
	Serviceavtal	-4 697	-10 046
	Förvaltningskostnader	-360 640	-328 133
	Försäkringar	-127 889	-112 462
	Fastighetsskatt	-141 600	-115 800
	Övriga driftskostnader	-856	-1 379
		-2 407 972	**-2 237 806**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll installationer	-13 313	-44 608
	Underhåll tak	-25 076	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-18 080
		-38 389	**-62 688**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-18 800	-20 085
	Övriga förvaltningskostnader	-211 555	-205 783
	Kostnader andrahandsupplåtelser	-1 175	-866
	Kostnader överlåtelse och panter	-43 138	-23 945
	Föreningsverksamhet	0	-600
	Kontorsutrustning och -material	-1 039	-1 537
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 382	-5 236
	Konsulter	0	-16 328
	Förbrukningsinventarier	-3 269	0
	Stämma och styrelse	-1 364	-2 377
		-285 722	**-276 757**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-55 198	-56 195
	Löner för anställda	-88 160	-119 180
	Övriga arvoden	-36 120	-1 500
	Revisionsarvode	0	-2 700
	Sociala avgifter	-56 917	-55 885
		-236 395	**-235 460**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-319 619	-297 411
	Markanläggningar	-22 808	-25 000
	Installationer och inventarier	-31 247	-31 247
		-373 674	**-353 658**
			DIFF
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Avgifter banklån	-1 090	-1 120
		-1 090	**-1 120**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2067.

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 881 771	16 881 771
Ingående anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	500 000	500 000
Årets investering markanläggning	222 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**19 003 846**	**18 781 771**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 663 049	-7 340 638
Årets avskrivningar byggnader	-319 619	-297 411
Ingående avskrivningar markanläggningar	-452 192	-452 192
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 808	-25 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-8 457 668**	**-8 115 241**
Utgående redovisat värde	**10 546 178**	**10 666 530**
Redovisade värden byggnader	8 899 103	9 243 722
Redovisade värden mark	1 400 000	1 400 000
Redovisade värden markanläggningar	247 075	22 808

Fastighetsbeteckning: **Grepen 2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	37 000 000	10 200 000	47 200 000	38 600 000
		37 000 000	**10 200 000**	**47 200 000**	**38 600 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 437 000	8 437 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	**8 437 000**	**8 437 000**

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	717 720	717 720
Årets investeringar	0	-19 809
Årets försäljning, utrangering	0	19 809
Utgående anskaffningsvärden	717 720	717 720
Ingående avskrivningar	-656 678	-605 622
Årets avskrivningar	-31 247	-31 247
Årets försäljning, utrangering	0	-19 809
Utgående avskrivningar	-687 925	-656 678
Utgående redovisat värde	**29 795**	**61 042**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

	2025-12-31	2024-12-31

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	6 019	5 939
	6 019	**5 939**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 262	174 186
	175 262	**174 186**

Not 13 BANK

Sparbanken Spira	102 508	256 421
	102 508	**256 421**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Spira AB		3,15%	2027-04-01	575 500	46 000
Sparbanken Spira AB		4,03%	2028-04-01	1 013 000	24 000
Sparbanken Spira AB		1,17%	2026-04-01	1 262 500	50 000
Swedbank Hypotek AB		2,51%	2026-05-25	676 518	71 212
Swedbank Hypotek AB		2,37%	2027-04-23	3 320 000	80 000
				6 847 518	**271 212**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**4 758 500**
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 939 018
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**2 089 018**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 084 848
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 491 458
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	359 452	401 982
Avsättning	51 684	51 684
Uttag	-42 587	-94 215
	368 549	**359 452**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 136	8 976
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	14 137	**8 976**

		2025-12-31	2024-12-31
Not 17	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	2 976	2 688
	Arbetsgivaravgifter	3 118	2 816
		6 094	**5 504**

Not 18	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupna sociala avgifter	0	0
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	169 885	146 786
	Upplupna räntekostnader	14 333	13 418
	Upplupen revision	18 850	18 300
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	309 745	305 885
		512 813	**484 389**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Filip Jönsson

Gustaf Johansson

Göran Andersson

Pontus von Geijer

Tobias Pettersson

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

Cindy Brüggeman
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grepen, org.nr. 733600-0299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grepen för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Grepen för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Västervik

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Cindy Brüggeman
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Grepen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573453879***

Göran Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:36:10

Tobias Pettersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 17:08:29

Filip Jönsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 18:08:58

Pontus von Geijer
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 06:57:35

Gustaf Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 19:41:15

Cindy Brüggemann
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:12:45

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:07:12

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Grepen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557573616408***

Cindy Brüggemann
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:15:04

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:06:59

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.