

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grönskan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2024 - 30 april 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-10-20. Föreningens säte är i Stockholms kommun. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats genom att föreningen köpte ett aktiebolag vari fastigheten var bokförd, och i samband med förvärvet utköptes fastigheten från aktiebolaget till föreningen. Det kvarvarande aktiebolaget, utan tillgångar, likviderades därefter. Det kvarvarande värdet på föreningens aktieinnehav överfördes därefter till fastigheten, vilket innebär att föreningens fastighets bokförda värde består dels av faktiskt inköpspris och dels av övervärde på aktieförvärv.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerfamiljshus i 3 våningar. Fastighetens värdeår är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 528 kvadratmeter och utgör läghetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 9 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen av bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok
3	3	3

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Ny torktumlare och ny tvättmaskin	2024/2025
Värmeväxlare och VVC-pump i fjärrvärmecentralen har bytts ut.	2021/2022
Renovering av portlås	2021/2022
Energibesparande åtgärder fjärrvärmecentral	2019/2020
Renovering fönster	2017/2018
Renovering av el central	2017/2018
Byte av reglerings automatik i fjärrvärmecentral	2017/2018
Renovering av expansionskärl	2017/2018
Byte av varmvattenväxlare	2016/2017
Ommålning av yttertak	2014/2015
Nya säkerhetsdörrar	2009/2010
Installation av fjärrvärme	2009/2010
Rörstambyte, mittenstammen den sista av tre stammar	2009/2010
Byte av elstigar fram till lägenheter	2009/2010
Omputsning av fasad	2009/2010
Nya balkonger	2009/2010

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning och teknisk förvaltning har skötts i egen regi.

Övriga avtal

BRF Grönskan har driftövervakningsavtal med Stockholm Exergi.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 9 st.

Två medlemslägenheter har överlåtits under räkenskapsåret.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sami Jamal	Ledamot, ordförande
Emma Andreasson	Ledamot
Anton Rogers	Ledamot
Axel Steneskog	Ledamot
Joel Nilsson	Ledamot
Jesper Östling Palme	Ledamot
Jacob Dahl	Ledamot
Björn Rogers	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Ordinarie extern revisor

Bo Jonsson Mazars AB

Stämman

Ordinarie 2024-10-08

Väsentliga händelser under/efter räkenskapsåret

Ekonomi i BRF Grönskan är god.

Ny tvättmaskin och ny torktumlare har köpts in under räkenskapsåret.

Brf Grönskan har sedan mars månad 2023 ett nytt tomträttsavtal med Stockholms stad. Avgälden omregleras vart tionde år. Det nya tomträttsavtalet gäller från 2024-07-01 med en inträppning på fem år. Den kommande regleringen kommer få fullt genomslag 2028-07-01. Avgäld: År 2024/25 65 700 kr/år, år 2025/26 75 400kr/år, år 2026/27 85 100 kr/år, år 2027/28 94 900 kr/år.

w/

Föreningens ekonomi

Nyckeltal	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Totala intäkter tkr	458	425	423	429	422	428	428
Resultat efter fin. poster tkr	2	58	45	-35	79	-226	72
Totalt eget kapital tkr	9 873	9 870	9 813	9 767	9 803	9 724	9 950
Sparande per kvadratmeter	92	198	174	-	-	-	-
Balansomslutning tkr	14 529	14 471	14 407	14 450	14 394	14 344	14 538
Soliditet %	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %	68 %
Årsavgift/kvm bostadrättsyta kr	863	799	799	799	799	799	799
Lån/kvm bostadrättsyta kr	8 523	8 523	8 523	8 523	8 523	8 523	8 523
Räntekänslighet (ökning med 1%) tkr	45	45	45	45	45	45	45
Elkostnad/kvm totalyta kr	18	17	28	23	19	16	23
Värmekostnad/kvm totalyta kr	234	229	204	202	196	187	195
Vatten o avlopp/kvm totalyta kr	43	36	29	25	17	24	22

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

årets resultat	2 289
ansamlad förlust före reservering	-260 784
fond för yttre underhåll	99 558
	-158 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så
till fond för yttre underhåll överförs i ny räkning
att i ny räkning överförs ansamlad förlust

116 151
-275 088
-158 937

W

RESULTATRÄKNING
1 MAJ – 30 APRIL

Not

2024/2025**2023/2024****RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	455 400	421 668
Övriga rörelseintäkter	3 038	3 036
	458 438	424 704

RÖRELSENS KOSTNADER*Direkta fastighetskostnader*

Tomträttsavgäld	-61 383	-39 800
Värme - fjärrvärme	-123 787	-121 539
Vatten och avlopp	-22 578	-18 899
Fastighets el	-9 446	-8 925
Renhållning	-13 871	-11 274
Reparation och underhåll	-36 377	-2 868
Underhåll fjärrvärmecentral	-9 000	-9 000
Fastighetsförsäkring	-12 805	-12 412
Abonnemangsavgift Kabel-TV	-3 159	-3 088
Kommunal fastighetsavgift	-14 742	-14 805
Summa direkta fastighetskostnader	-307 148	-242 610

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Förbrukningsinventarier	-	-
Revisionsarvode	-11 625	-11 250
Bankkostnader	-2 505	-1 855
Övriga kostnader	-800	-800
Summa övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-14 930	-13 905

Rörelseresultat före avskrivningar**136 360** **168 189**

Avskrivningar

1

-46 363 -46 363

RÖRELSERESULTAT**89 997** **121 826****RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter	8 038	5 729
Räntekostnader	-95 746	-69 300

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**2 289** **58 255****SKATT**

- -

ÅRETS RESULTAT**2 289** **58 255**

u

BALANSRÄKNING	Not	2025-04-30	2024-04-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	1	14 042 469	14 088 832
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 042 469	14 088 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	25 518	21 948
Skattekonto		4 676	4 332
Övriga kortfristiga fordringar		900	-
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		409 150	355 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		440 244	381 974
SUMMA TILLGÅNGAR		14 482 713	14 470 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 032 000	10 032 000
Fond för yttre underhåll	4	99 558	82 965
		10 131 558	10 114 965
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-260 784	-302 446
Årets resultat		2 289	58 255
		-258 495	-244 191
SUMMA EGET KAPITAL		9 873 063	9 870 774
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	5	4 500 000	4 500 000
		4 500 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		30 149	29 889
Skatteskulder		1 251	1 245
Upplupna kostnader	6	36 505	30 948
Förutbetalda avgifter och hyror		41 745	37 950
		109 650	100 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 482 713	14 470 806
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	5	5 293 000	5 293 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

Kr

1 MAJ - 30 APRIL

Not

2024/2025 2023/2024

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 289 58 255

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

1 46 363 46 363

Kassaflöde från den löpande verksamheten före

förändring av rörelsekapital

48 652 104 618

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-4 814 -4 628

Förändring av kortfristiga skulder

9 618 5 797

Kassaflöde från den löpande verksamheten

53 456 105 787

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

- -

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

- -

Årets kassaflöde

53 456 105 787

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

355 694 249 907

Likvida medel vid årets slut

409 150 355 694

W

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFN AR 2016:10).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Byggnader och aktiverade värdehöjande renoveringar har avskrivits med 0,5% på dess anskaffningsvärde. Inventarier har skrivits av med 20% på dess anskaffningsvärde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Föreningen har inte haft någon anställd. Arvode till styrelsen har inte utgivits.

Not 1 BYGGNADER OCH MARK	2025-04-30	2024-04-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 272 624	9 272 624
Summa anskaffningsvärde	9 272 624	9 272 624
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	- 693 911	- 647 548
Årets avskrivningar på byggnader	- 46 363	- 46 363
Utgående avskrivning enligt plan	- 740 274	- 693 911
Mark, tomträtt		
Anskaffningsvärde	5 510 118	5 510 118
Utgående bokfört värde på fastigheten	14 042 469	14 088 832

Av anskaffningsvärdet utgör 10 860 646 kronor omfördelat övervärde från aktieförvärv, varav byggnad 6 186 626 kronor och tomträtt 4 674 020 kronor.

W

Taxeringsvärde	2025-04-30	2024-04-30
Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark, tomträtt	7 400 000	9 000 000
Summa taxeringsvärde	14 400 000	15 000 000
Fastighetsbeteckning: Mösseberg 7		

Not 2 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-04-30	2024-04-30
Försäkring	13 178	12 816
Tomträttsavgäld	10 950	6 633
Kabel-Tv	537	497
Upplupen ränta placeringskonto	853	2 002
	25 518	21 948

Not 3 EGET KAPITAL	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av för. års resultat	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 032 000	-	-	10 032 000
Fond för yttre underhåll enligt not	82 965	-	16 593	99 558
Summa bundet eget kapital	10 114 965	-	16 593	10 131 558
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-302 446	-	41 662	-260 784
Årets resultat	58 255	2 289	-58 255	2 289
Summa fritt eget kapital	-244 191	2 289	-16 593	-258 495
Summa eget kapital	9 870 774	2 289	0	9 873 063

Not 4 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2025-04-30	2024-04-30
Vid årets början	82 965	66 372
Reservering enligt stadgar	16 593	16 593
Vid årets slut	99 558	82 965

Not 5	Räntesats	Belopp	Belopp
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2025-04-30	2025-04-30	2024-04-30
Stadshypotek 1)	2,96 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 1)	2,96 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut		4 500 000	4 500 000

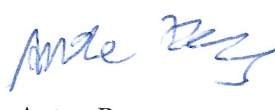
1) Villkorsändringsdag 2026-12-01

Not 6 UPPLUPNA KOSTNADER

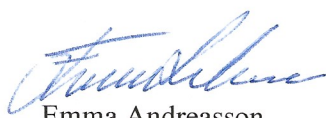
	2025-04-30	2024-04-30
Upplupen kostnad el	727	461
Upplupen kostnad värme	6 823	8 127
Upplupen kostnad extern revisor	10 000	10 000
Upplupen kostnad avfall o vatten	4 081	3 620
Upplupen renhållning	2 507	2 215
Upplupna räntekostnader	11 100	5 775
Övrigt	517	-
Driftövervakning Exergi	750	750
	36 505	30 948

Traneberg den 26 augusti 2025

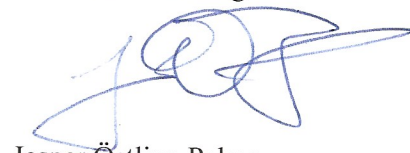

Sami Jemal (ordförande)


Anton Rogers

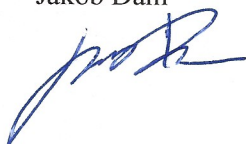

Axel Steneskog


Emma Andreasson


Joel Nilsson.


Jesper Östling Palme

Jakob Dahl



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2025 - 09 - 16


Bo Jonsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönskan
769610-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönskan för räkenskapsåret 1 maj 2024-30 april 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat för året. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Grönskan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under revisionen. Dessutom:

- identifierar jag riskerna för väsentliga fel i i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

W

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 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 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 eller, om sådana upplysningar saknas, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på 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 på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra förordningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönskan för räkenskapsåret samt av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns uttalande. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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 betryggande sätt.

W

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i väsentligt avseende:

-företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

-på något annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av dispositioner av vinst eller förlust, och mitt uttalande om detta, är att bedöma med rimlig grad av säkerhet om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision utförd enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan leda till ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en skeptisk inställning under revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositionerna grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden, som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner av vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och stadgarna.

Stockholm den 16/9 2025



Bo Jonsson
Revisor