



Årsredovisning

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Brf Grönskan

Org. nr. 769636-2701

bsafe
BRF Ekonomi

Styrelsen för Brf Grönskan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Om föreningen

Brf Grönskan bildades 2018 och togs över av egen styrelse 20210501. Vi har sedan dess gradvis byggt upp verksamheten med målet att ha en väl fungerande förening i allt från förvaltning, utveckling av fastigheten och att skapa gemenskap och trivsel för våra medlemmar.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Henrik Wiberg	ledamot, ordförande
Carina Danielsson	ledamot, vice ordförande, ekonomi
Bent Johannessson	ledamot
Pedro Pontes	ledamot
Ulrika Ekman	ledamot

Henrik Otto	suppleant
Cecilia Höjdén Åhlmans	suppleant

BoRevision i Sverie AB revisor

Styrelsen består av fem ledamöter och två suppleanter.

Föreningens stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket antogs 2023-12-04 och registrerades 2023-12-27.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kålltorp 44:35, 4 st flerbostadshus med totalt 67 st bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till bostadsrättsföreningen finns också 27 st bilplatser i centralgarage samt 13 st p-platser utvändigt. Samtliga platser är utrustade med laddbox.

Fastighetens taxeringsvärdet är 151.000.000 kr varav byggnad 122.000.000 kr och mark 29.000.000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
4	1 rok	126,4
28	2 rok	1 515,2
17	3 rok	1 165,1
15	4 rok	1 459,5
<u>3</u>	<u>5 rok</u>	<u>304,8</u>
67 st		4 571,0

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret

Planering har skett inför den kommande femårsbesiktningen i januari 2026.

Två arbetsdagar, vår och höst, har genomförts med efterföljande mingel på innergården. Fokus har legat på att förfina våra planteringar, fräscha upp inre utrymmen samt ordna praktisk förvaring i allmänna förråd.

Odlingsgruppen fortsätter förse föreningens medlemmar med diverse hemodlade grönsaker och örter. Vintergruppen har fortsatt vara redo för att ta hand om akuta insatser vid snö och halka.

Ett större brandsäkerhetsarbete tillsammans med konsult har genomförts. Väl dokumenterat finns nu allt om brandsäkerhet, utrymning samt en plan för hur fortlöpande kontroll kommer kunna genomföras. Samtliga lägenheter har försetts med information om brandsäkerhet. Varje hus har utsedda medlemmar som med visst intervall ser över brandsäkerheten i deras hus samt gemensamma utrymmen.

Gemensamt filterbyte sker via föreningen som ombesörjer inköp och lager av elementfilter till respektive bostadsrätt, vilket är genomfört under året.

Ekonomi

Sammantaget är resultatet bra före avskrivningar och efter reglering av kortfristiga skulder och fordringar.

Räkenskapsåret har tidigare varit brutet från 1 september till och med 31 augusti. Från och med 2025-01-01 har föreningen kalenderår.

Från 2024-04-01 höjdes månadsavgifterna med 10%. Liksom andra föreningar har de senaste åren inneburit följder av ökade elkostnader, inflation och höjda räntor vid låneförfall.

Inför 2026 har föreningen tidigare aviserat om höjda avgifter då det vårt sista lån med mycket låg ränta, 1,16%, förfaller samt förväntade höjda driftskostnader, framförallt elkostnader, fjärrvärme och VA.

För att ta höjd inför 2026 höjdes avgifterna redan i oktober 2025 med 5%. Det kan ändå komma innebära att viss avgiftshöjning behöver ske 2026. Från år 2027 bör vi ha kommit upp på en ny normal nivå avseende räntenivåer. Målet är även att föreningen ska ha en långsiktigt stark ekonomi med bra nivåer på relevanta nyckeltal.

Under 2026 kommer femårsbesiktning och OVK att genomföras, samt fortsatt arbete med underhållsplan.

Föreningen har erhållit återbäring från Länsförsäkringar samt ränteintäkter från SBAB.

Ägarförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i dotterbolaget Grönskan Parkerings AB, 559150-9830.
Dotterbolaget ska administrera uthyrningen av garageplatser till de boende.

Kapitaltillskott	2024-12-31	2024-12-31	2023-08-31	2022-08-31
Gjorda Amorteringar	456 240 kr	608 320 kr	494 260 kr	418 220 kr
Summa kapitaltillskott	456 240 kr	608 320 kr	494 260 kr	418 220 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Bsafe Brf Ekonomi AB	Ekonomisk förvaltning
Kungsrikets Fastighetsservice	Fastighetsförvaltning
Göteborg Energi	El och fjärrvärme
Göteborgs Stad, Kretslopp o vatten	Vatten, avlopp och renhållning
Remondis	Renhållning
Telia Sverige AB	Bredband, tv/telefoni
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 st (fg år 13 st) av föreningens bostadsrätter överlåtits.
Medlemmar vid årets ingång var 109 st. Antalet vid årets utgång uppgick till 109 st.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	3 946	5 087	3 446	3 377
Resultat efter finansiella poster	-1 184	-1 716	-1 206	-956
Soliditet (%)	85,5	85,6	85,5	85,4
Driftsnetto inkl löpande underhåll (tkr)	2 221	2 853	1 787	1 785
Årsavgift (kr/kvm)	716	679	619	589
Årsavgift inkl individuell mätning (kr/kvm)	770	722	663	647
Lån (kr/kvm)	9 524	9 624	9 757	9 865
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	66 627	67 131	67 802	68 306
Sparande per kvm	245	296	240	295
Räntekänslighet i %	12	13	15	15
Räntekänslighet i % av totala int	12	13	14	14
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	165	150	144	141
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	85,0	88,0	88,0

* År 2023-2024 är baserat på 16 månader (230901-241231) då föreningen ändrade räkenskapsår. Dock är årsavgifter samt energikostnader räknat på en 12 månadersperiod

* År 2020/2021 är baserat på 4 månader då föreningen tog över driften.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust men styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att det inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden då kassaflödet är positivt. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat samt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 000	29 775 000	1 131 231	-3 456 891	-1 716 357	265 732 983
Disposition av föregående års resultat:			582 711	-2 299 068	1 716 357	0
Årets resultat					-1 183 632	-1 183 632
Belopp vid årets utgång	240 000 000	29 775 000	1 713 942	-5 755 959	-1 183 632	264 549 351

Posten avser inbetalda insatser enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 755 959
årets förlust	-1 183 632
	-6 939 591
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	582 711
i ny räkning överföres	-7 522 302
	-6 939 591

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 127 kr/kvm enligt den underhållsplan som upprättades under räkenskapsåret. Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 2 296 653 kr.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 303 187 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 1 119 555 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 946 469	5 087 288
Övriga intäkter	3	63 503	69 725
		4 009 972	5 157 013
Rörelsens kostnader			
Fastighetens driftskostnader	4	-1 524 366	-2 009 718
Övriga externa kostnader	5	-210 330	-243 043
Personalkostnader	6	-54 480	-51 175
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 303 187	-3 070 916
		-4 092 363	-5 374 852
Rörelseresultat		-82 391	-217 839
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 197	106 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 148 438	-1 605 256
		-1 101 241	-1 498 518
Resultat efter finansiella poster		-1 183 632	-1 716 357
Resultat före skatt		-1 183 632	-1 716 357
Årets resultat		-1 183 632	-1 716 357

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	304 550 794	306 853 981
		304 550 794	306 853 981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10, 11	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		304 600 794	306 903 981
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	764 591	293 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		322 490	221 264
		1 087 081	514 268
<i>Kassa och bank</i>		3 729 744	2 976 372
Summa omsättningstillgångar		4 816 825	3 490 640
SUMMA TILLGÅNGAR		309 417 619	310 394 621

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 000 000	240 000 000
Uppåtelseavgifter		29 775 000	29 775 000
Fond för yttre underhåll		1 713 942	1 131 231
		271 488 942	270 906 231
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 755 959	-3 456 891
Årets resultat		-1 183 632	-1 716 357
		-6 939 591	-5 173 248
Summa eget kapital		264 549 351	265 732 983
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	28 591 040	29 009 260
Summa långfristiga skulder		28 591 040	29 009 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 941 860	14 979 880
Leverantörsskulder		251 904	212 677
Övriga skulder		-3 492	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 086 956	459 821
Summa kortfristiga skulder		16 277 228	15 652 378
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		309 417 619	310 394 621

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31 (16 mån)
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 183 632	-1 716 357
Avskrivningar		2 303 187	3 070 916
Betald skatt		-4	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 119 551	1 354 537
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-641 053	539
Förändring av kortfristiga fordringar		68 244	379 021
Förändring av leverantörsskulder		39 227	170 220
Förändring av kortfristiga skulder		623 642	-186 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 209 611	1 717 648
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-456 240	-608 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-456 240	-608 320
Årets kassaflöde		753 371	1 109 328
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 976 372	1 867 044
Likvida medel vid årets slut		3 729 743	2 976 372

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Byggnader	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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.

Driftsnetto

Resultat före avskrivningar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen. Intäkter och kostnader som är väsentliga och inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter (årsavgifter bostadsrätter + avläsning)

Räntekänslighet (inkl. hyror/garage/platser) (%)

Föreningens räntebärande skulder genom årsavgifter samt övriga intäkter så som hyror/garage/p-platser.

Energikostnad (kr/kvm)

Den totala energikostnaden (el, fjärrvärme och VA) genom den totala ytan.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31
Månadsavgifter bostäder	3 274 937	4 141 147
Hysesintäkter garagedel	276 252	394 056
Tv/telefoni/bredband	136 680	182 240
Individuell debitering kall och varmvatten medlemmar	245 871	257 362
Pant- och överlåtelseavgifter	12 787	24 018
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 261
Elstöd	0	84 217
Öres- och kronutjämning	-57	-13
	3 946 470	5 087 288

Not 3 Övriga intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	63 503	69 725
	63 503	69 725

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	319 258	415 454
Löpande reparation och underhåll	68 716	198 518
Hisskostnader	34 146	12 976
Uppvärmning	347 055	418 122
Elkostnader	297 465	360 400
Vatten och avlopp	111 163	134 569
Renhållning och sophämtning	108 211	122 512
Fastighetsförsäkring	75 232	92 500
Bredband, Tv/Telefoni	141 188	188 828
Övriga besiktningsskostnader	794	431
Övriga fastighetskostnader	15 523	54 296
Underhåll grönytor och utemiljö	5 615	11 113
	1 524 366	2 009 719

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	144 788	166 736
Pant- och överlåtelseavgifter	8 518	24 899
Revisionskostnader	25 250	17 750
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	31 774	33 657
	210 330	243 042

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	43 621	39 948
Sociala avgifter	10 859	11 227
	54 480	51 175
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	54 480	51 175

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2023-09-01 -2024-12-31
Räntekostnader fastighetslån	1 148 438	1 605 256
	1 148 438	1 605 256

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 299 000	315 299 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 299 000	315 299 000
Ingående avskrivningar	-8 445 019	-5 374 103
Årets avskrivningar	-2 303 187	-3 070 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 748 206	-8 445 019
Utgående redovisat värde	304 550 794	306 853 981
Taxeringsvärden byggnader	122 000 000	122 000 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	39 000 000
	151 000 000	161 000 000
Bokfört värde byggnader	161 345 415	163 648 602
Bokfört värde mark	143 205 379	143 205 379
	304 550 794	306 853 981

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Göteborg Kålltorp 44:35. Föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivningar för 2024 avser perioden 230901-241231 pga ändring av räkenskapsår.
Fastighetens skattemässiga anskaffningsvärde är 240.383.263 kr.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 624 000	45 624 000
	45 624 000	45 624 000

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Utgående redovisat värde	50 000	50 000

Avser helägt dotterbolag Grönskan Parkerings AB, org.nr 559150-9830

Not 11 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Grönskan Parkerings AB	100%	100%	500	50 000
				50 000
	Org.nr	Säte		
Grönskan Parkerings AB	559150-9830	Göteborgs stad		

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Internlån Grönskans Parkering AB	95 750	290 250
Övriga fordringar	668 841	2 754
	764 591	293 004

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats % 251231	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,95	2028-02-21	14 523 640	14 675 720
Swedbank Hypotek AB	3,56	2027-02-25	14 523 640	14 675 720
Swedbank Hypotek AB	1,16	2026-03-01	14 485 620	14 637 700
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			456 240	-304 160
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-14 485 620	-14 675 720
			29 503 520	29 009 260
Kortfristig del av långfristig skuld			14 941 860	14 979 880

Lån som skall omförhandlas med förfallotid inom 12 månaders period redovisas som kortfristig skuld. Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare. Föreningen har en amorteringsplan på 456 240 kr/år.

I kortfristig del ovan ingår både klassificering av kortfristig skuld samt föreningens amorteringsplan som enligt 2026 är 456 240 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	75 222	57 535
Förutbetalda hyresintäkter	939 545	306 990
Övriga upplupna kostnader	72 189	95 297
	1 086 956	459 822

Årsredovisningen beslutades 2026-03-17

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Wiberg

Carina Danielsson

Bent Johannesson

Pedro Pontes

Ulrika Ekman

Revisorspåteckning

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

Malin Johannesson
Extern revisor
BoRevision AB

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönskan, org.nr. 769636-2701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönskan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen 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 föreningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen

Grönskan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

