

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Greenroof
Org nr: 769629-2619

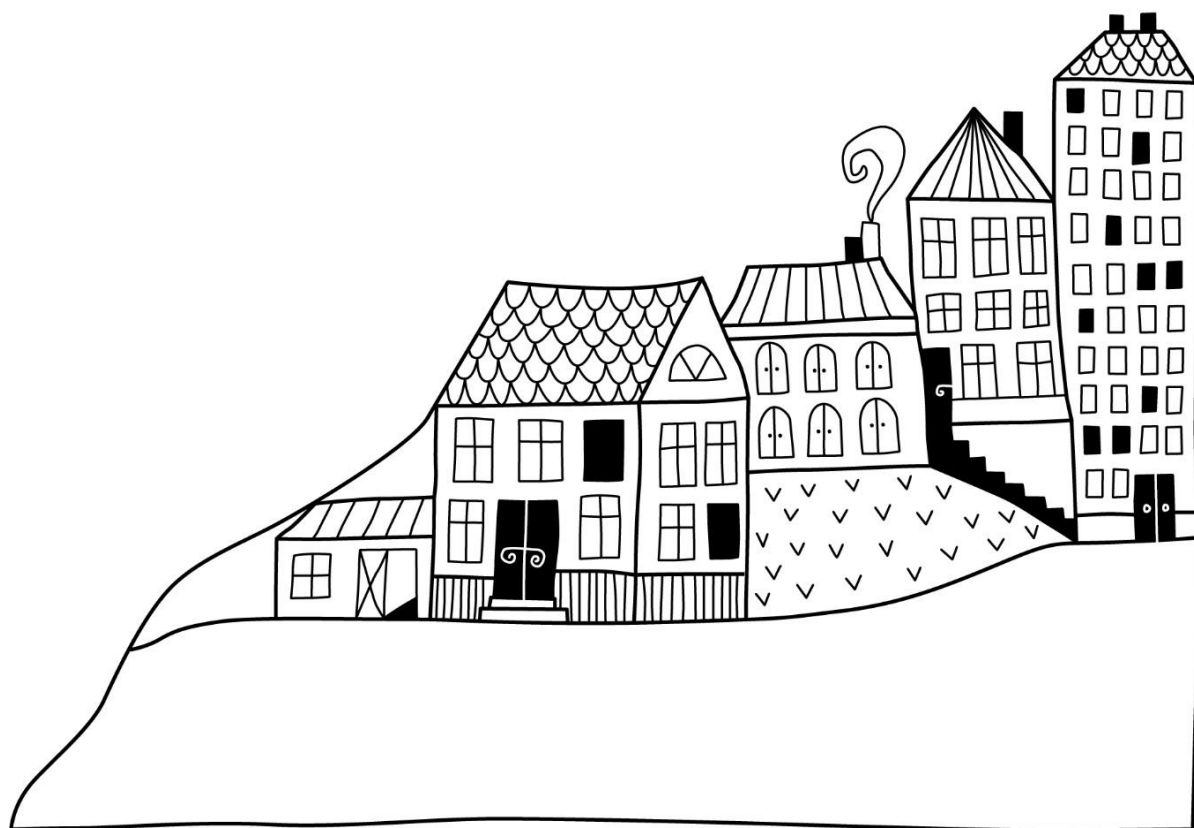


Dagordning vid årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Val av justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 19
18. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Greenroof får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-13. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2016-10-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-18.

Föreningen är delaktig i sopsugsanläggningen Göteborg Brämaregården GA:22 som förvaltas av Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andelstal i gemensamhetsanläggningen är 4%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kvillebäcken 75:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 100 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2017. Fastighetens adresser är Gamla Tuvevägen 6–8, Solventilsgatan 12–14 och Långängen 5.

Föreningen hyr även ut sitt garageutrymme bestående 39 bilplatser, varav 14 st har laddmöjligheter, och 2 MC-platser till det helägda dotterbolaget Greenroof Parkering AB. Dotterbolaget hanterar all parkeringsuthyrning vilken sker uteslutande till Brf Greenroofs medlemmar.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
1	85	9	5	100

Total tomtarea	2 533 m ²
Total bostadsarea	5 479 m ²
Lokaler hyresrätt	58 m ²
Garagelokaler	1 245 m ²

Lokalhyresgäster	Yta m ²	Löptid
Beauty By DN	58	2026-05-01

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastighetens energideklARATION är utförd 2020-06-14.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Bahnhof	Bredband & Telefoni
Kvillebäckens Sopsug Samfällighetsförening	Avfallshantering
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
EAFS Bygg och Fågelsäkring	Skadedjursbekämpning
Assa Abloy	Serviceavtal portar
Schindler	Serviceavtal hissar
Infometric	Avläsning individuell förbrukning av vatten
Hr. Björkmans mattor	Entrémattor
Brandexperten	Brand- och Säkerhetsmateriel och SBA inventering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 169 tkr och planerat underhåll för 373 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 651 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 118 kr per kvm.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 505 000 kr, detta motsvarar 272 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Underhåll av armaturer	2024
OVK-besiktning	2023
Nytt centralkort till gästlägenhet	2023
Nytt smidesstaket	2023
Förstärkning av dörrar	2023
Upprustning av takterrasser	2022/2023
Nytt lås- och bokningssystem för gästlägenhet	2021
Tvätt och oljning av möbler och pergola på takterrass	2021
Installation av ny mottagare för fjärrkontrollerna till garageporten	2021
Installation av 6 st laddstolpar i garaget	2020
Uppfräschning av takterrasser genom ny pergola	2020
OVK-besiktning	2020
Kompletterande inbrottskydd	2019
Upprustning av gästlägenhet	2019
Utförd tvåårsbesiktning inkl. åtgärder	2019
Förberedelser för balkonginglasning	2019

Årets utförda underhåll	Belopp (kr)
Installationer	233 284
Underhåll av hissar	149 015
Underhåll av fönster	139 750

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Björklund	Ordförande	2026
Annicka Enghed	Vice ordförande	2026
Sami Heiskanen	Ledamot, kassör	2026
Jeanette Andersson	Ledamot, sekreterare	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristian Pranic	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision i Sverige AB	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karoolin Khosravian Garousi	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ordinarie årsstämma inträffade 2025-06-18, efterföljande konstituerande möte 2025-06-23.

Styrelsen har under året som gått haft 11 protokollförda styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 136 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då de höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 2026-01-01.

I avgiften ingår värme, kallvatten samt bredband. Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	5 906	5 626	5 034	4 607	4 574
Resultat efter finansiella poster i tkr	-1 684	-1 820	-1 876	-1 431	-1 542
Soliditet %	74	73	73	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	90	85	88	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	964	960	841	776	766
Energikostnad kr/kvm	125	120	115	120	112
Sparande kr/kvm	259	218	220	246	245
Ränta kr/kvm	262	262	165	91	100
Skuldsättning kr/kvm	9 730	10 111	10 197	10 356	10 726
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 045	12 516	12 622	12 819	13 277
Räntekänslighet %	12,5	13,0	15	16,5	17,3

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	201 220 000	-3 123 699	-12 758 473	-1 820 281
Disposition enligt årsstämmobeslut			-1 820 281	1 820 281
Reservering till underhållsfond		651 000	-651 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-373 034	373 034	
Årets resultat				-1 684 367
Vid årets slut	201 220 000	-3 401 665	-14 856 720	-1 684 367

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 578 754
Årets resultat	-1 684 367
Årets fondreservering enligt stadgarna	-651 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	373 034

Summa **-16 541 087**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-16 541 087**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet är negativt på grund av höga avskrivningskostnader, vilket är vanligt för nyproducerade bostadsrättsföreningar. Föreningens sparande ligger idag, såväl som historiskt, på en stabil nivå vilket skapar goda förutsättningar för att säkerställa framtida ekonomiska åtaganden.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 905 846	5 868 466
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 373	2 903
Summa		6 037 219	5 871 368
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 113 735	-1 982 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-554 578	-719 303
Personalkostnader	Not 6	-225 910	-207 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 066 021	-3 055 941
Summa rörelsekostnader		-5 960 244	-5 965 214
Rörelseresultat		76 975	-93 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 502	50 602
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 778 843	-1 777 037
Summa finansiella poster		-1 761 342	-1 726 435
Resultat efter finansiella poster		-1 684 367	-1 820 281
Årets resultat		-1 684 367	-1 820 281



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	253 624 839	256 518 351
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	164 595	115 880
Summa materiella anläggningstillgångar		253 789 434	256 634 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		253 839 434	256 684 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		144	-14 020
Övriga fordringar		11 151	2 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	278 471	167 120
Summa kortfristiga fordringar		289 766	155 723
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 300 738	1 447 034
Summa kassa och bank		1 300 738	1 447 034
Summa omsättningstillgångar		1 590 504	2 602 758
Summa tillgångar		255 429 938	259 286 989

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	201 220 000	201 220 000
Fond för yttre underhåll	3 401 665	3 123 699
Summa bundet eget kapital	204 621 665	204 343 699
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-14 856 720	-12 758 473
Årets resultat	-1 684 367	-1 820 281
Summa fritt eget kapital	-16 541 087	-14 578 754
Summa eget kapital	188 080 579	189 764 945
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0
Summa långfristiga skulder	38 150 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	68 573 250
Leverantörsskulder	319 162	140 757
Skatteskulder	0	13 311
Övriga skulder	145 505	77 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	717 165
Summa kortfristiga skulder	29 199 359	69 522 044
Summa eget kapital och skulder	255 429 938	259 286 989



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	76 975	−93 846
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 066 021	3 055 941
	3 142 996	2 962 095
Erhållen ränta	9 162	50 602
Erlagd ränta	−1 785 932	−1 777 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 366 226	1 235 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−117 440	3 910
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	407 392	−122 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 656 178	1 116 623
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	−221 224	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−221 224	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−2 581 250	−581 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−2 581 250	−581 250
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 146 297	535 373
Likvida medel vid årets början	2 447 034	1 911 661
Likvida medel vid årets slut	1 300 738	2 447 034



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Stomkompletteringar	Linjär	120
Installationer	Linjär	40
Fasad	Linjär	50
Fönster	Linjär	50
Tak	Linjär	50
Förbrukningsinventarier	Linjär	15
Markinventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 175 576	5 124 384
Hyror, lokaler	120 024	117 668
Hyror, garage	384 000	384 000
Vattenavgifter	105 703	133 992
Debiterad fastighetsskatt-	34 430	30 624
Övriga lokalintäkter	0	22 088
Övriga ersättningar	86 110	55 662
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	47
Summa nettoomsättning	5 905 846	5 868 466

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 468	2 903
Försäkringsersättningar	129 905	0
Summa övriga rörelseintäkter	131 373	2 903

Not 4 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-373 034	-242 023
Reparationer	-169 216	-295 453
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 430	-38 520
Försäkringspremier	-86 027	-81 551
Kabel- och digital-TV	-64 988	-72 459
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 873	-21 150
Serviceavtal	-150 186	-133 720
Obligatoriska besiktningar	-6 088	-5 638
Snö- och halkbekämpning	-72 318	-28 767
Vatten	-279 845	-210 455
Fastighetsel	-189 760	-177 385
Uppvärmning	-378 216	-426 125
Sophantering och återvinning	-235 308	-214 341
Utemiljö och fastighetsskötsel	-66 445	-35 398
Summa driftskostnader	-2 113 735	-1 982 985

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fast förvaltningsarvode	-398 749	-572 565
Lokalkostnader	-2 500	0
IT-kostnader	-6 614	0
Arvode, yrkesrevisorer	-425	-26 525
Övriga försäljningskostnader	-4 234	-2 549
Övriga förvaltningskostnader	-34 256	-13 303
Kreditupplysningar	-9 083	-579
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 400	-23 942
Telefon och porto	-396	-43 853
Serviceavgifter	-7 910	-7 910
Köpta tjänster	0	-8 826
Konsultarvoden	0	-1 209
Bankkostnader	-6 885	-3 164
Juridiska kostnader	-53 738	-12 667
Övriga externa kostnader	-388	-2 210
Summa övriga externa kostnader	-554 578	-719 303

Not 6 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-171 900	-157 500
Sociala kostnader	-54 010	-49 486
Summa personalkostnader	-225 910	-207 386

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 666 443	-3 022 025
Avskrivning Markinventarier	-8 575	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 916	-33 916
Avskrivning Installationer	-1 357 088	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 066 021	-3 055 941



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	216 923 625	216 923 625
Mark	61 714 804	61 714 804
	278 638 429	278 638 429
Årets anskaffningar		
Dörr	136 474	0
	136 474	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	278 774 903	278 638 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-22 120 078	-19 098 053
	-22 120 078	-19 098 053
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 029 986	-3 022 025
	-3 027 711	-3 022 025
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 147 789	-22 120 078
Restvärde enligt plan vid årets slut	253 624 839	256 518 351
Varav		
Byggnader	191 910 035	194 803 547
Mark	61 714 804	61 714 804
Taxeringsvärden		
Byggnader	142 352 000	145 757 000
Mark	35 981 999	48 098 500
Totalt taxeringsvärde	177 443 000	193 852 000
<i>varav bostäder</i>	174 000 000	190 000 000
<i>Varav lokaler</i>	3 443 000	3 852 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	339 160	339 160
	339 160	339 160
Årets anskaffningar		
Laddboxar	84 750	0
	84 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	423 910	339 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-223 280	-189 364
	-223 280	-189 364
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 916	-33 916
Laddboxar	-2 119	0
	-36 035	-33 916
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-257 196	-223 280
Laddboxar	-2 119	0
	-259 315	-223 280
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-259 315	-223 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	164 595	115 880
Varav		
Inventarier och verktyg	81 964	115 880
Laddboxar	82 631	0

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Greenroof Parkering AB	50 000	50 000
Summa andelar i koncernföretag	50 000	50 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	8 339	0
Förutbetalda försäkringspremier	89 468	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 544	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	7 366	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 754	167 120
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 471	167 120

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB placeringskonto	0	1 000 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	1 000 000

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank transaktionskonto	301 379	292 243
Handelsbanken transaktionskonto (<i>avslutat konto hos tidigare förvaltare</i>)	0	743 007
SBAB räntekonto	999 358	411 785
Summa kassa och bank	1 300 738	1 447 034

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetslån	65 992 000	68 573 250
Kortfristig del av fastighetslån	-27 842 000	-68 573 250
Långfristig skuld vid årets slut	38 150 000	0

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Utgående skuld
SWEDBANK	2,28%	2026-03-28	11 667 000	9 292 000
SWEDBANK	2,58%	2026-02-25	18 456 250	18 400 000
SWEDBANK	2,59%	2027-01-25	18 975 000	18 900 000
SWEDBANK	2,59%	2027-01-25	19 475 000	19 400 000
Summa			68 573 250	65 992 000

*Aktuella räntesatser per 2025-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	136 569	143 658
Upplupna driftskostnader	7 000	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	155 464	0
Upplupna elkostnader	17 118	0
Upplupna vattenavgifter	71 148	0
Upplupna värmekostnader	48 759	0
Upplupna revisionsarvoden	0	24 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	142 022
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 634	406 785
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	892 692	717 165

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	77 335 000	77 335 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra digitala signaturer

Tomas Björklund

Jeanette Andersson

Annicka Enghed

Sami Heiskanen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

BoRevision i Sverige AB

Malin Johannesson
Extern revisor



Verification

Document ID 09222115557573077063

Document

Årsredovisning 2025 ver 2

Main document

21 pages

Initiated on 2026-03-19 08:30:31 CET (+0100) by Anton Matsson (AM)

Finalised on 2026-03-26 10:49:08 CET (+0100)

Initiator

Anton Matsson (AM)

Riksbyggen

anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Annicka Enghed (AE)

ID number 6708011421

larsdotter65@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Annicka Maria Larsdotter Enghed"

Signed 2026-03-24 15:07:42 CET (+0100)

Jeanette Andersson (JA)

ID number 810809-5004

nettan_81@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JEANETTE ANDERSSON"

Signed 2026-03-24 09:02:17 CET (+0100)

Sami Heiskanen (SH)

ID number 197406249339

ei98hesa@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "SAMI HEISKANEN"

Signed 2026-03-20 10:53:00 CET (+0100)

Tomas Björklund (TB)

ID number 8206080197

tomas.bjorklund@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TOMAS BJÖRKLUND"

Signed 2026-03-23 16:55:24 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573077063

Malin Johannesson (MJ)

ID number 8703214968

malin.johannesson@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "MALIN JOHANNESSON"

Signed 2026-03-26 10:49:08 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greenroof, org.nr. 769629-2619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greenroof 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 Greenroof 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 revisionssed 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

Verification

Document ID 09222115557573578301

Document

RB Greenroof 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-03-24 15:11:19 CET (+0100) by Anton

Matsson (AM)

Finalised on 2026-03-26 10:48:46 CET (+0100)

Initiator

Anton Matsson (AM)

Riksbyggen

anton.matsson@riksbyggen.se

Signatories

Malin Johannesson (MJ)

ID number 8703214968

malin.johannesson@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "MALIN JOHANNESSON"

Signed 2026-03-26 10:48:46 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



BRF Greenroof

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsrättsföreningen Greenroof i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860