

Årsredovisning 2024

Brf Grönskan Malmö

769613-1874



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönskan Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ydre 1	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 31 bostadsrätter om totalt 1 803 kvm. Byggnadernas totalyta är 1803 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nina Stahre	Ordförande
Erik Bennermark	Styrelseledamot
George-Adrian Bica	Styrelseledamot
Ingvar Ola Carlsson	Styrelseledamot
Moa Lövenhill Garnwall	Styrelseledamot
Jim Johansson	Suppleant
Joel Elias Persson	Suppleant
Sofia Martinsson	Suppleant

Valberedning

Kristina Forslöw
Matilda Jeppsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tanja Jörgensen Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2024 | ● | Renovering trapphusfönster
Rivning tillbyggnad vid entréer
Renovering putsfasad, inklusive 10% nedknackning bomputs ink ställning.
Renovering entréparti
Renovering balkongplattor och balkongräcken
Målning vindsfönster
Byte av fönster och fönsterdörr |
| 2021 | ● | Stamrenovering källare
Tvättmaskin
Belysning
Värmesystem |
| 2020 | ● | Dörrar och galler |
| 2019 | ● | Torktummlare |
| 2016 | ● | Säkerhetssystem |
| 2015 | ● | Tvättstugeutrustning |
| 2014 | ● | Säkerhetsdörrar
Postboxar i respektive entré |
| 2011 | ● | El renovering i allmänna utrymmen |
| 2006 | ● | Avloppsstammar |
| 1985 | ● | Vattenstammar |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2025 | ● | Radonmätning
Rensning ventilationskanaler
OVK |
|-------------|---|---|

2026	●	Stamspolning
2028	●	Byte av torktummlare
2029	●	Byte passersystem Energideklaration Förstudie tappvattenledningar & värmeledningar
2030	●	Byte armatur källare Byte tappvattenledningar Byte torkfläkt Byte värmeledningar och radiatorer Förstudie dränering

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele2
Elavtal	Bixia
Fastighetsförvaltning teknisk och ekonomisk	Nabo
Fjärrvärme och el	Eon
Sophantering	Rang sells
Tvättmaskin service	AG Malmström
Vatten	VA syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Höjning i avgifter 2024-01-01; 6% enl tjänsten hos Nabo "rättvis avgift" för alla bostadsrätter. Höjning med 5% från och med 2024-04-01 för vår hyresrätt.
 - upptagning av 2 nya lån hos Nordea pga renovering av fönster, balkonger och fasad.
 - Nordea 3 581 000,00 kr 1 år 3.62 %
 - Nordea 3 800 000,00 kr 1 år 3.06 %
- Kostnaden för renoveringen kommer inte att överstiga planerad budget på 10 milj inkl moms.
- Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Förändringar i avtal

- Nytt gruppavtal hos Tele2 gällande bredband och TV vilket gynnar föreningens medlemmar.

Övriga uppgifter

- Nya grillplats med pergola har byggts under hösten som en kompensation av vår totalentreprenör pga förseningar i renoveringsprojekt.
- Staket och grindar kommer även att sättas upp för att skydda fastighetens baksida mot skadegörelse med belysning.
- Styrelsen har gjort en genomlysning av elen i fastigheten enl ny lag om el säkerhetsföreskrifter.
- Föreningens trädgårds gruppen har under året arbetat med att fixa iordning fastighetens trädgård vilket kommer att intensiveras efter att renoveringsprojektet är slutfört.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 189 945	1 997 064	1 630 000
Resultat efter fin. poster	-44 580	341 505	101 608
Soliditet (%)	48	62	61
Yttre fond	2 065 239	1 233 989	509 989
Taxeringsvärde	38 000 000	38 000 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 182	1 132	896
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	97,4	95
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 301	6 223	4 643
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 072	6 085	4 540
Sparande per kvm totalyta, kr	290	285	145
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	31	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	186	159
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	60	51	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	268	221
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,92	2,05
Räntekänslighet (%)	8,52	5,50	5,50

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhållskostnader.

Styrelsen kommer löpande se över årsavtal och avgifter för att hålla ekonomin i balans. Styrelsen har även under 2025 avyttrat föreningens sista hyresrätt vilken kommer att läggas ut till försäljning. Vinsten kommer användas till att betala av delar av föreningens lån för att på så sätt sänka föreningens kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	17 649 198	-	-	17 649 198
Upplåtelseavgifter	5 137 257	-	-	5 137 257
Fond, yttre underhåll	1 233 989	-	831 250	2 065 239
Balanserat resultat	-5 802 996	341 505	-831 250	-6 292 741
Årets resultat	341 505	-341 505	-44 580	-44 580
Eget kapital	18 558 953	0	-44 580	18 514 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 292 741
Årets resultat	-44 580
Totalt	-6 337 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	844 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 065 239
Balanseras i ny räkning	-5 116 082
	-6 337 321

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 189 945	2 049 396
Övriga rörelseintäkter	3	8 234	-0
Summa rörelseintäkter		2 198 179	2 049 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 266 749	-1 021 488
Övriga externa kostnader	9	-88 792	-195 776
Personalkostnader	10	-78 997	-75 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 575	-160 444
Summa rörelsekostnader		-1 882 113	-1 452 811
RÖRELSERESULTAT		316 065	596 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 140	25 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-396 785	-280 228
Summa finansiella poster		-360 645	-255 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 580	341 505
ÅRETS RESULTAT		-44 580	341 505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	27 404 478	27 838 708
Maskiner och inventarier	13	216 886	230 230
Pågående projekt		7 544 517	183 750
Summa materiella anläggningstillgångar		35 165 881	28 252 688
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 165 881	28 252 688
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 428	28 651
Övriga fordringar	14	31 532	31 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 792	106 574
Summa kortfristiga fordringar		153 752	166 701
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 285 511	1 553 353
Summa kassa och bank		3 285 511	1 553 353
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 439 263	1 720 054
SUMMA TILLGÅNGAR		38 605 144	29 972 742

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 786 455	22 786 455
Fond för yttre underhåll		2 065 239	1 233 989
Summa bundet eget kapital		24 851 694	24 020 444
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 292 741	-5 802 996
Årets resultat		-44 580	341 505
Summa ansamlad förlust		-6 337 321	-5 461 491
SUMMA EGET KAPITAL		18 514 373	18 558 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	3 885 000	8 185 000
Summa långfristiga skulder		3 885 000	8 185 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		14 275 500	2 786 000
Leverantörsskulder		1 536 555	84 560
Skatteskulder		4 983	6 473
Övriga kortfristiga skulder		-8	3 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	388 741	348 525
Summa kortfristiga skulder		16 205 771	3 228 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 605 144	29 972 742

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	316 065	596 585
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	447 575	160 444
	763 640	757 029
Erhållen ränta	36 140	25 148
Erlagd ränta	-362 718	-278 072
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	437 062	504 105
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 949	-45 095
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 453 415	64 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 903 426	523 375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 360 768	-183 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 360 768	-183 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	7 400 000	0
Amortering av lån	-210 500	-185 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 189 500	-185 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 732 158	154 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 553 353	1 398 728
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 285 511	1 553 353

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grönskan Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med förgående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Grönskan är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i förgående års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	5 %
Byggnad	1,4 - 6,4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 092 128	1 973 640
Hysesintäkter, bostäder	55 941	52 332
Kabel-TV/Bredband	39 712	23 424
Övriga intäkter	2 164	0
Summa	2 189 945	2 049 396

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Övriga intäkter	3 235	0
Övriga rörelseintäkter	5 000	0
Summa	8 234	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	107 284	102 490
Besiktning och service	24 147	21 877
Städning	44 780	42 000
Övrigt	16 894	14 382
Trädgårdsarbete	22 875	1 145
Snöskottning	61 974	32 588
Summa	277 954	214 482

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	21 978	7 949
Bostäder	0	756
Tvättstuga	6 658	17 669
Källarutrymmen	4 185	0
Dörrar och lås/porttele	1 978	950
El	8 744	5 645
Kabel-tv/bredband	3 228	0
Fasader	0	9 629
Fönster	43 750	43 600
Balkonger	20 746	0
Temp. rep und eller projekt	40 000	0
Summa	151 267	86 198

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	80 000	12 750
Balkonger	40 000	0
Summa	120 000	12 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	55 583	55 587
Uppvärmning	325 173	335 908
Vatten	107 301	92 202
Sophämtning	36 677	61 142
Summa	524 734	544 839

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 984	49 335
Kabel-TV	39 246	16 232
Bredband	1 428	1 804
Arvode teknisk förvaltning	47 976	45 000
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Summa	192 794	163 219

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	14 615	18 142
Övriga förvaltningskostnader	15 554	60 472
Juridiska kostnader	0	1 013
Revisionsarvoden	17 500	25 025
Ekonomisk förvaltning	41 123	44 124
Konsultkostnader	0	47 000
Summa	88 792	195 776

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	60 002	57 150
Sociala avgifter	18 995	17 954
Summa	78 997	75 104

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	396 783	279 597
Övriga räntekostnader	2	631
Summa	396 785	280 228

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 717 326	29 717 326
Årets inköp	1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 717 327	29 717 326
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 878 618	-1 731 521
Årets avskrivning	-434 231	-147 097
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 312 849	-1 878 618
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 404 478	27 838 708
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 648 895</i>	<i>11 648 895</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
Summa	38 000 000	38 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	266 933	266 933
Utgående anskaffningsvärde	266 933	266 933
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-36 703	-23 357
Avskrivningar	-13 344	-13 347
Utgående avskrivning	-50 047	-36 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 886	230 230

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 532	31 476
Summa	31 532	31 476

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 527	29 084
Fastighetsskötsel	28 116	26 821
Städning	13 231	12 691
Försäkringspremier	17 734	16 520
Kabel-TV	12 840	11 177
Förvaltning	11 344	10 281
Summa	106 792	106 574

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-06-30	3,98 %	985 000	995 000
Nordea	2025-12-30	3,68 %	1 791 000	1 791 000
Stadshypotek	2027-12-30	4,31 %	4 070 000	4 250 000
Stadshypotek	2025-12-30	0,77 %	3 935 000	3 935 000
Nordea	2025-09-22	2,38 %	3 582 000	
Nordea	2025-11-25	3,06 %	3 800 000	
Summa			18 163 000	10 971 000
Varav kortfristig del			14 275 500	2 786 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 473 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 025	60 381
El	5 863	4 750
Uppvärmning	39 786	48 589
Utgiftsräntor	37 116	3 049
Vatten	9 056	8 010
Sociala avgifter	19 000	17 957
Förutbetalda avgifter/hyror	191 895	180 789
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	388 741	348 525

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 500 000	18 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Avgiftsförändring: 2025-01-01 3% bostadsrätter enl tjänsten hos Nabo "rättvis avgift", 4,5% för hyresrätt.
- Fortsatt renovering av fönster, balkonger och fasad. Förväntas klart i mars 2025.
- Ett, alternativt två lån kommer att upptas under 2025 hos Nordea. Efter att föreningens renovering är färdig kommer lånen att bakas samman med olika löptid.
- Styrelsen kommer se över alla föreningens lån som tagits i samband med renovering av fasad, fönster och balkonger, för att lägga en ekonomiskt plan framåt.
- Styrelsen har även avvecklat den sista av föreningens hyreslägenhet vilken kommer att läggas ut till försäljning och den vinst som tillfaller föreningen kommer användas till att betala av delar av föreningens lån.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Erik Bennermark
Styrelseledamot

George-Adrian Bica
Styrelseledamot

Ingvar Ola Carlsson
Styrelseledamot

Moa Lövenhill Garnwall
Styrelseledamot

Nina Stahre
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 08:44

DOCUMENT ID:

rkXPRFM3zlg

ENVELOPE ID:

H1w0KfhMxe-rkXPRFM3zlg

DOCUMENT NAME:

Brf Grönskan Malmö, 769613-1874 - Årsredovisning 2024.pdf

19 pages

SHA-512:

bd0e8a078e265cbd82ca3bc6dfb43035f270738db4272e
e488e08ba8eda749c18070053929bf51297d1cc3f10592
6bc3e2881029e5844ef608e94ea02b6dd16f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GEORGE-ADRIAN BICA gebic69@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 08:55 03.06.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.191.38
2. ERIK BENNERMARK erik.bennermark@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:01 03.06.2025 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.68.198
3. Nina Stahre ninamariastahre@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:03 03.06.2025 09:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.72
4. MOA SOL MORONA LÖVE NHILL GARNWALL garnwall@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 09:23 03.06.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.131.78
5. Ingvar Ola Carlsson ola.carlsson77@gmail.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 12:38 03.06.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.167.36
6. TANJA JÖRGENSEN tanja.jorgensen@se.ey.com	 Signed Authenticated	03.06.2025 15:06 03.06.2025 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.148

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grönskan, org.nr 769613-1874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönskan för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Grönskan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 vi 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 vår 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.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 15:09

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 03.06.2025 08:44

DOCUMENT ID:

ryWPCYz2zlx

ENVELOPE ID:

BJxL0Ff2zgl-ryWPCYz2zlx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Grönskan.pdf

2 pages

SHA-512:

2ba1903214fd98fe3661ce2e8f433ad085cc2537ef054fb
7ab89edf423ac6c31c8de5c7886778566468a314b99fd0
8fe676f2899006c6aace5fd603d26f0f5e6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TANJA JÖRGENSEN	Signed	03.06.2025 15:09	eID	Swedish BankID
tanja.jorgensen@se.ey.co m	Authenticated	03.06.2025 14:30	Low	IP: 213.115.249.148

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed