Årsredovisning 2025

Brf Murgrönan i Malmö

769629-0241



nabo

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

Välkommen till årsredovisningen för Brf Murgrönan i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

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 2014-11-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kryssmasten 1	2015-12-16	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 3 885 kvm och 3 lokaler om 152 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 571 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lotta Sjöblom	Ordförande
Zvonimir Cogelja	Styrelseledamot
Anna Boegård	Styrelseledamot
Victor Busch	Styrelseledamot
Lars-Åke Gabrielsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Karin Svensson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2076. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2022 Ventilationsarbete

2023 Byte till LED i garaget

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eon
Gruppavtal Bredband och TV	Tele2
Laddstolpar	Compleo
Sopor	Ragnsell
Teknisk förvaltning	SBC
Underhåll av hissar	Hiss i Skåne
Underhåll av trädgård och gård	Växtkraft

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 har Ikano vidtagit åtgärder med anledning av pågående garantiärende. Inga kostnader har belastat föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 3%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 12. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 606 571	4 211 980	4 084 648	3 856 075
Resultat efter fin. poster	-1 145 768	-1 572 494	-1 240 678	-1 541 826
Soliditet (%)	73	73	73	73
Yttre fond	1 040 471	878 471	716 471	554 471
Taxeringsvärde	77 536 000	130 936 000	130 936 000	130 936 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	881	831	780
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	81,2	75,5	78,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 707	11 784	12 093	12 428
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 950	10 016	10 278	11 960
Sparande / kvm totalyta, kr	263	156	229	192
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	56	82	154
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	68	65	65	66
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	52	47	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	172	194	264
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	2,64	2,03	1,69
Räntekänslighet (%)	12,25	13,38	14,54	15,93

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 el (totalt 239 451 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Föreningens negativa resultat för räkenskapsåret beror huvudsakligen på höga avskrivningar. Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad som inte påverkar kassaflödet.

Föreningens löpande verksamhet uppvisar ett positivt kassaflöde, och styrelsen bedömer att föreningen har god förmåga att fullgöra sina ekonomiska åtaganden. Avgiftsnivåer och kostnader följs löpande och justeras vid behov för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	136 875 000	-	-	136 875 000
Fond, yttre underhåll	878 471	-	162 000	1 040 471
Balanserat resultat	-9 228 602	-1 572 494	-162 000	-10 963 095
Årets resultat	-1 572 494	1 572 494	-1 145 768	-1 145 768
Eget kapital	**126 952 376**	**0**	**-1 145 768**	**125 806 608**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 963 095
Årets resultat	-1 145 768
Totalt	**-12 108 863**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	426 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-60 000
Balanseras i ny räkning	-12 474 863
	-12 108 863

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 606 571	4 211 980
Övriga rörelseintäkter	3	134 599	-0
Summa rörelseintäkter		**4 741 170**	**4 211 980**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 972 842	-1 867 877
Övriga externa kostnader	9	-268 486	-248 852
Personalkostnader	10	-191 969	-188 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 286 768	-2 286 768
Summa rörelsekostnader		**-4 720 065**	**-4 591 756**
RÖRELSERESULTAT		**21 105**	**-379 776**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 813	34 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 184 686	-1 226 895
Summa finansiella poster		**-1 166 873**	**-1 192 718**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 145 768**	**-1 572 494**
ÅRETS RESULTAT		**-1 145 768**	**-1 572 494**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	169 289 360	171 565 520
Maskiner och inventarier	13	73 325	83 933
Summa materiella anläggningstillgångar		**169 362 684**	**171 649 452**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**169 362 684**	**171 649 452**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 324	22 043
Övriga fordringar	14	1 800 537	905 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	159 501	122 014
Summa kortfristiga fordringar		**1 988 362**	**1 049 387**
Kassa och bank			
Kassa och bank		890 135	896 971
Summa kassa och bank		**890 135**	**896 971**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 878 496**	**1 946 358**
SUMMA TILLGÅNGAR		**172 241 181**	**173 595 810**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 875 000	136 875 000
Fond för yttre underhåll		1 040 471	878 471
Summa bundet eget kapital		**137 915 471**	**137 753 471**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 963 095	-9 228 602
Årets resultat		-1 145 768	-1 572 494
Summa ansamlad förlust		**-12 108 863**	**-10 801 095**
SUMMA EGET KAPITAL		**125 806 608**	**126 952 376**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	37 535 740	12 535 740
Övriga långfristiga skulder		81 100	81 300
Summa långfristiga skulder		**37 616 840**	**12 617 040**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 945 740	33 245 740
Leverantörsskulder		204 429	139 342
Övriga kortfristiga skulder		134 392	138 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	533 171	502 446
Summa kortfristiga skulder		**8 817 732**	**34 026 394**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**172 241 181**	**173 595 810**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**21 105**	**-379 776**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 286 768	2 286 768
	2 307 873	**1 906 992**
Erhållen ränta	17 813	34 177
Erlagd ränta	-1 176 030	-1 215 433
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 149 656**	**725 736**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-135 178	126 254
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	82 682	-20 664
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 097 161**	**831 326**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-300 000	-1 200 000
Depositioner	-200	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-300 200**	**-1 200 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**796 961**	**-368 674**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 776 822**	**2 145 496**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 573 783**	**1 776 822**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Murgrönan i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Balkonger	2,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	3,33 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Byggnad	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Hissar	4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 301 635	3 104 711
Hyresintäkter, lokaler	378 816	372 936
Hyresintäkter, p-platser	392 750	341 284
Kabel-TV/Bredband	144 936	144 936
El	353 004	228 162
Övriga intäkter	33 693	15 391
Laddbox, moms	1 737	4 560
Summa	**4 606 571**	**4 211 980**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	12 078	0
Försäkringsersättning	33 413	0
Återvunnen moms	89 108	0
Summa	**134 599**	**-0**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastskötsel/städ tjänster	62 872	60 543
Fastighetsskötsel	152 848	129 760
Besiktning och service	227 341	196 844
Trädgårdsarbete	8 748	9 212
Övrigt	62 000	60 833
Snöskottning	19 038	31 812
Summa	**532 848**	**489 004**

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	45 132	99 589
Bostäder	0	1 016
Bostäder VVS	0	650
Lokaler	0	1 015
Trapphus/port/entr	750	0
Soprum/miljöanläggning	13 039	8 019
Dörrar och lås/porttele	29 208	11 962
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 197
VA	8 611	11 920
Värme	1 350	1 477
Ventilation	27 212	22 950
El	14 278	0
Hissar	11 158	69 138
Fönster	1 294	0
Balkonger	19 578	3 387
Gård/markytor	4 063	779
Garage och p-platser	15 519	7 529
Temp. rep und eller projekt	0	43 750
Summa	**191 194**	**285 379**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källarutrymmen	60 000	0
Summa	**60 000**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	323 985	256 464
Uppvärmning	312 025	295 229
Vatten	248 797	235 531
Sophämtning	30 825	32 875
Summa	**915 632**	**820 099**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 897	55 381
Kabel-TV	141 748	141 689
Bredband	7 164	6 965
Fastighetsskatt	65 360	69 360
Summa	**273 169**	**273 395**

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 665	1 232
Övriga förvaltningskostnader	137 700	77 839
Juridiska kostnader	0	46 719
Revisionsarvoden	25 000	27 506
Ekonomisk förvaltning	100 121	95 556
Summa	**268 486**	**248 852**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Sociala avgifter	44 969	45 009
Summa	**191 969**	**188 259**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 184 686	1 224 047
Övriga räntekostnader	0	2 848
Summa	**1 184 686**	**1 226 895**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	190 937 959	190 937 959
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**190 937 959**	**190 937 959**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 372 439	-17 096 279
Årets avskrivning	-2 276 160	-2 276 160
Utgående ackumulerad avskrivning	**-21 648 599**	**-19 372 439**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**169 289 360**	**171 565 520**
I utgående restvärde ingår mark med	*50 693 263*	*50 693 263*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 800 000	96 200 000
Taxeringsvärde mark	36 736 000	34 736 000
Summa	**77 536 000**	**130 936 000**

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	400 083	400 083
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**400 083**	**400 083**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-316 151	-305 543
Årets avskrivning	-10 608	-10 608
Utgående ackumulerad avskrivning	**-326 759**	**-316 151**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**73 325**	**83 933**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	112 311	22 981
Skattefordringar	4 578	578
Övriga fordringar	0	1 920
Nabo Klientmedelskonto	842 208	857 529
Borgo	841 440	22 322
Summa	**1 800 537**	**905 330**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 721	50 846
Försäkringspremier	7 814	7 294
Kabel-TV	35 473	35 437
Bredband	295	674
Förvaltning	28 198	27 763
Summa	**159 501**	**122 014**

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-01	2,59 %	7 945 740	8 245 740
Stadshypotek	2027-06-01	2,67 %	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2027-06-01	2,80 %	12 535 740	12 535 740
Stadshypotek	2028-06-01	2,80 %	12 000 000	12 000 000
Summa			**45 481 480**	**45 781 480**
Varav kortfristig del			7 945 740	33 245 740

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 981 480 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 365	6 034
El	30 982	30 285
Uppvärmning	37 900	37 579
Utgiftsräntor	71 427	62 771
Vatten	23 279	20 139
Sociala avgifter	1 918	1 906
Förutbetalda avgifter/hyror	361 300	343 732
Summa	**533 171**	**502 446**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 142 960	54 142 960

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2026.

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Malmö

Anna Boegård
Styrelseledamot

Lotta Sjöblom
Ordförande

Victor Busch
Styrelseledamot

Zvonimir Cogelja
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Karin Svensson
Auktoriserad revisor

HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 14:24

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.04.2026 09:17

DOCUMENT ID:
Hyr5TFnpZl

ENVELOPE ID:
HklN5aK2pZg-Hyr5TFnpZl

DOCUMENT NAME:
Brf Murgrönan i Malmö, 769629-0241 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:
a31d21859919e65924fb6fd0f932122bb5a7cbf3ffcce1160ef0ebe1be7e0ead94439d37d9ed520601de51d5d7043dcc1fadfa7dc9e32b0bca6031f3a2bf3bd3

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. LOTTA CARINA SJÖBLOM	Signed	27.04.2026 09:21	eID	Swedish BankID
l.sjoblom@gmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:20	Low	IP: 195.58.99.22
2. Victor Busch	Signed	27.04.2026 09:29	eID	Swedish BankID
victor.buschen@hotmail.se	Authenticated	27.04.2026 09:28	Low	IP: 94.234.95.56
3. ANNA BOEGÅRD	Signed	27.04.2026 09:32	eID	Swedish BankID
annaboegard@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 09:32	Low	IP: 85.119.130.112
4. Zvonimir Cogelja	Signed	27.04.2026 12:05	eID	Swedish BankID
cogelja@hotmail.com	Authenticated	27.04.2026 12:05	Low	IP: 104.28.45.54
5. KARIN SVENSSON	Signed	27.04.2026 14:24	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.com	Authenticated	27.04.2026 14:23	Low	IP: 94.254.63.63

* 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 Murgrönan i Malmö, org.nr 769629-0241

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Murgrönan i Malmö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisorssed 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. 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 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.

Sy4cpYhT-g-H1S5pFnaWx

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 Murgrönan i Malmö för år 2025 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 revisorssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Sy4cpYhT-g-H1S5pFnaWx

SEALED BY Verified SY4CPYHT-G-H1S5PFNAWX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 14:24

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 27.04.2026 09:17

DOCUMENT ID:
H1S5pFnaWx

ENVELOPE ID:
Sy4cpYhT-g-H1S5pFnaWx

DOCUMENT NAME:
RB Brf Murgrönan.pdf
2 pages

SHA-512:
9309381aa57e4a9e81996a3321e24d6772765976d1f51d4c23569fc86f48ddf933dc0924cab9575cbd32ae39bbe2ec2a196302727f3f4e4f7b583a1519753b0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN SVENSSON	Signed	27.04.2026 14:24	eID	Swedish BankID
karin.svensson@se.ey.com	Authenticated	27.04.2026 14:23	Low	IP: 94.254.63.63

* 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