

Årsredovisning 2025

Brf Greenhusen 2

769618-9187



Välkommen till årsredovisningen för Brf Greenhusen 2

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. 4
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 2008-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-07 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
Sillhagen 4	2008	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 138 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 138 kvm.

Styrelsens sammansättning

Thomas Gustafsson	Ordförande
Carl-Fredrik Jonas Johansson	Styrelseledamot
Lena Christina Härstedt	Styrelseledamot
Martin Jörgensen	Styrelseledamot
Paula Angerborn	Styrelseledamot
Stefan Adam Niedopad	Suppleant

Valberedning

Finns ej.

Firmateckning

Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Dillon AB Sandra Törnblad Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2011-2021** ● Under åren från och med garantibesiktningen till våren 2021 pågick en kamp med totalentreprenören JM om JM:s ansvar för fel och brister i fastigheterna. Under åren har både JM och föreningen vidtagit en rad åtgärder för att hålla föreningens hus i skick. Både fasader och avloppsanläggningen har varit föremål för åtgärder, liksom översyn av taken. Samtliga garantitider har följts och kontroll genomförts av utomstående konsulter. En följd av en intensiv översyn av avloppsanläggningen har lett till att styrelsen beslutat att genomföra en underhållsspolning vart tredje år istället för normalt vart 5-6 år. Bakfall på ledningar och felaktiga dimensioner är bakomliggande orsak. 2021 förlikades föreningen och JM och JM betalade ut en summa för de kostnader föreningen dragit på sig under tiden från garantibesiktningen. I förlikningen ingick också att JM åtog sig att renovera samtliga husfasader med avseende på de felaktigheter som konstaterats av både JM:s och föreningens fasadkonsulter. Arbetet påbörjades i oktober 2021 och på grund av Coronapandemin och kriget i Ukraina fördröjdes genomförandet och det avslutades först 30 april 2023. Därefter har besiktningar ägt rum och fortfarande är inte samtliga punkter i besiktningsprotokollen släckta, utan arbetet kommer att fortsätta under våren-sommaren 2024. Slutbesiktning ägde rum 5 maj 2023 och garantitiden om 3 år löper till 2026-05-05. I samband med fasadrenoveringen av bostadshusen renoverades nederkanterna på samtliga komplementbyggnader av JM. Föreningen lät JM:s underentreprenör Malmö Mur & Puts AB rengöra och måla fasaderna på komplementbyggnaderna och bytte dessutom ut samtliga yttre armaturer till LED, alla eluttag på balkonger och altaner samt samtliga ringklockor, både ute- och innerdetaljer.
- 2024** ● Fasadrenoveringen: Under det gångna året hölls det ett avslutsmöte där JM, Garantigruppen, föreningens ordförande samt föreningens konsult deltog. I och med detta är fasaderna nu föreningens ansvar. Samtidigt gick vi in i en garantiperiod som sträcker sig till 2026-06-03. En garantibesiktning kommer att utföras i maj månad 2026. 2024: Detta var året då vår underhållsplan började löpa och en hel del arbeten utfördes enligt denna. Loftgångarna blev renoverade och mjukfogarna i dessa samt balkongerna förnyades. De delar av våra staket som var rötskadade byttes ut och krönbeslag, av plåt, monterades. Golven i våra teknikrum förseglades med s.k. dammbindning och dörrarna till rummen målades. Även dörrarna till el- och vattencentralen målades. Utöver detta utförde vi vårt återkommande "treårsunderhåll". D.v.s. vi underhållsspolade våra avloppsstammar och lät utföra OVK, "Obligatorisk Ventilations Kontroll", där det årliga filterbytet var inkluderat. Som tillägg till OVK'n rensades frånluftskanalerna. Det konstaterades även en hel del defekter i ventilationsaggregaten (FTX), vilka åtgärdades. Under 2023 tjuvstartade vi med underhållsplanen då vi lät ersätta de gamla armaturerna i miljöhuset med nya LED-armaturer.
- 2025** ● Byte av ventilationsfilter. Renovering av ventilationsaggregat (FTX) efter behov, rotormotorer och lager. Nya pulver sprinkler monterade i miljö- och soprum. Målning av betongmurar, avluftningsrör på tak och teknikrumsdörrar (dörrar till el- och vattencentral inkluderat).

Planerade underhåll

- 2026** ● Under 2026 har vi planerat för taksäkerhetsbesiktning. Byte av armaturer i förråden. Byte av filter i FTX-aggregaten och i samband med detta kommer återstående rotormotorer att bytas ut.

Avtal med leverantörer

Administration av billaddningstjänst	Caiflow AB
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elleverans	Nordic Green Energy
Elnät och fjärrvärme	Eon
Individuell mätning av varmvatten	Brunata
Marskötsel	T.T.A. Fastighet & Skötsel AB
Telekomtjänster	Telia
Vatten och avlopp	VA Syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sillhajens samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar tillhörande Sillhagen 1-5. Angöringsgator, gästparkering, gång- och cykelvägar, grönytor och planteringar, lekplatser, konstverk, belysning, armaturer, ledningar, spillvattenledningar och anläggningar för dagvattenhantering.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen försökte arrangera två gemensamhetsdagar under året, 1:a juni och 14:e september. Syftet med dessa dagar är att tillsammans ta

hand om vår fina utemiljö samt att lära känna föreningens medlemmar. Vårens gemensamhetsdag avslutades med fika och korvgrillning för alla. Höstens planerade dag fick dock ställas in, p.g.a. för dåligt intresse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Caiflow AB har anlitats för föreningens administration av billaddningstjänsten. Övriga avtal har löpt oförändrade under 2025.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 958 146	1 899 934	1 750 770	1 671 468
Resultat efter fin. poster	-411 691	-171 800	185 471	87 165
Soliditet (%)	79	78	77	77
Yttre fond	2 211 968	1 748 064	1 415 983	1 035 983
Taxeringsvärde	70 200 000	68 600 000	68 600 000	68 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	863	836	768	725
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,1	93,2	89,6	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 189	6 335	6 856	7 003
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 189	6 335	6 856	7 003
Sparande / kvm totalyta, kr	201	214	340	272
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	42	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	73	69	73	65
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	41	39	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	147	143	154	159
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	1,46	0,64	0,65
Räntekänslighet (%)	7,17	7,58	8,93	9,66

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 vatten (totalt 34 424 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

Uppllysning vid förlust

Övergång till K3 har lett till ökade avskrivningar. Det är hanterat i förenings underhållsplan. Även om föreningen har en högre avskrivningstakt så har likviditeten ökat med 93kkr under året.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	28 002 000	-	-	28 002 000
Upplåtelseavgifter	21 948 000	-	-	21 948 000
Fond, yttre underhåll	1 748 064	-	463 904	2 211 968
Balanserat resultat	-857 898	-171 800	-463 904	-1 493 602
Årets resultat	-171 800	171 800	-411 691	-411 691
Eget kapital	50 668 366	0	-411 691	50 256 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 493 602
Årets resultat	-411 691
Totalt	-1 905 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	210 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 898
Balanseras i ny räkning	-2 113 995
	-1 905 293

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	1 958 146	1 899 934
Övriga rörelseintäkter	3	23 408	17 004
Summa rörelseintäkter		1 981 554	1 916 938
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-887 805	-1 108 356
Övriga externa kostnader	9	-110 360	-136 014
Personalkostnader	10	-241 175	-229 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840 396	-488 313
Summa rörelsekostnader		-2 079 736	-1 962 120
RÖRELSERESULTAT		-98 182	-45 182
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 877	79 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-363 386	-206 048
Summa finansiella poster		-313 509	-126 618
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 691	-171 800
ÅRETS RESULTAT		-411 691	-171 800

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	61 465 893	62 282 613
Maskiner och inventarier	13	130 232	153 908
Summa materiella anläggningstillgångar		61 596 125	62 436 521
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 596 125	62 436 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 459	8 297
Övriga fordringar	14	494 768	278 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	91 019	62 567
Summa kortfristiga fordringar		592 246	349 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 700 576	1 824 086
Summa kassa och bank		1 700 576	1 824 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 292 821	2 173 347
SUMMA TILLGÅNGAR		63 888 946	64 609 868

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 950 000	49 950 000
Fond för yttre underhåll		2 211 968	1 748 064
Summa bundet eget kapital		52 161 968	51 698 064
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 493 602	-857 898
Årets resultat		-411 691	-171 800
Summa ansamlad förlust		-1 905 293	-1 029 698
SUMMA EGET KAPITAL		50 256 675	50 668 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 955 602	6 961 778
Summa långfristiga skulder		5 955 602	6 961 778
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 275 634	6 583 314
Leverantörsskulder		37 210	37 311
Skatteskulder		4 625	2 369
Övriga kortfristiga skulder		1 162	777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	358 038	355 953
Summa kortfristiga skulder		7 676 669	6 979 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 888 946	64 609 868

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-98 182	-45 182
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	840 396	488 313
	742 214	443 131
Erhållen ränta	25 726	79 430
Erlagd ränta	-367 675	-180 151
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	400 265	342 410
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 610	-7 933
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	8 914	-98 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	406 569	235 749
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	59 192
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	59 192
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-313 856	-1 113 856
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-313 856	-1 113 856
ÅRETS KASSAFLÖDE	92 713	-818 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 090 393	2 909 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 183 106	2 090 393

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Greenhusen 2 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	6,92 %
Fasader	2,31 %
Balkonger	2,09 %
Fönster	2,09 %
Stamledningar VA	2,73 %
Stamledningar Värme	1,43 %
Ventilation	6,92 %
El	2,73 %
Styr & övervakning	6,92 %
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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 723 708	1 664 844
Hysesintäkter, p-platser	105 360	106 272
Kabel-TV/Bredband	86 400	86 400
Vatten	34 424	35 423
El	817	819
Övriga intäkter	7 437	6 176
Summa	1 958 146	1 899 934

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Laddningstjänst	16 997	16 887
Öres- och kronutjämning	-1	-3
Övriga intäkter	5 164	120
Övriga rörelseintäkter	1 248	0
Summa	23 408	17 004

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	35 574	25 299
Marskötsel	127 656	123 250
Snöskottning	6 710	0
Summa	169 940	148 549

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	20 584	0
Bostäder VVS	6 223	0
Soprum/miljöanläggning	6 494	4 049
VA	8 768	1 263
Värme	8 427	0
Ventilation	90 728	119 306
El	29 750	0
Fasader	0	3 125
Balkonger	0	144 226
Summa	170 974	271 969

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	1 898	0
Dörrar och lås/porttele	0	14 375
VA	0	19 500
Staket/grind/terrass	0	106 250
Summa	1 898	140 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	69 513	71 006
Uppvärmning	155 465	147 335
Vatten	89 824	86 618
Sophämtning	26 708	30 308
Summa	341 510	335 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 303	32 159
Bredband/Kabeltv	91 804	91 804
Samfällighet	36 000	49 363
Fastighetsskatt	41 376	39 120
Summa	203 483	212 446

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 792	5 683
Övriga förvaltningskostnader	24 981	38 655
Revisionsarvoden	19 875	33 760
Ekonomisk förvaltning	60 712	57 916
Summa	110 360	136 014

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Löner, arbetare	8 100	10 600
Sociala avgifter	56 675	46 937
Summa	241 175	229 437

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	363 366	206 039
Övriga räntekostnader	20	9
Summa	363 386	206 048

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 681 000	67 681 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67 681 000	67 681 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 398 387	-4 933 747
Årets avskrivning	-816 720	-464 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 215 107	-5 398 387
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 465 893	62 282 613
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 966 000</i>	<i>13 966 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 600 000
Summa	70 200 000	68 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	236 769	295 961
Årets inköp	0	-59 192
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	236 769	236 769
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 861	-59 188
Årets avskrivning	-23 676	-23 673
Utgående ackumulerad avskrivning	-106 537	-82 861
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	130 232	153 908

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 237	12 090
Nabo Klientmedelskonto	340 930	266 257
Borgo	141 601	50
Summa	494 768	278 397

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 184	30 415
Försäkringspremier	14 712	13 709
Förvaltning	18 972	18 443
Inkomsträntor	24 151	0
Summa	91 019	62 567

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	0,79 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2027-09-01	2,57 %	6 269 458	6 583 314
Stadshypotek	2026-09-01	2,80 %	6 661 778	6 661 778
Summa			13 231 236	13 545 092
Varav kortfristig del			7 275 634	6 583 314

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 661 956 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	135 491	131 551
El	5 894	6 956
Uppvärmning	20 823	19 339
Utgiftsräntor	29 419	33 708
Vatten	6 339	8 067
Förutbetalda avgifter/hyror	160 072	156 332
Summa	358 038	355 953

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 731 000	17 731 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Varmvattenavgiften har höjts till 59 kronor/månad/m3. Bostadsrättstilläggsförsäkringen har höjts till 28 kronor/mån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Malmö

Carl-Fredrik Jonas Johansson
Styrelseledamot

Lena Christina Härstedt
Styrelseledamot

Martin Jörgensen
Styrelseledamot

Paula Angerborn
Styrelseledamot

Thomas Gustafsson
Ordförande

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

Dillon AB
Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 08:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 13:38

DOCUMENT ID:

rkF4Cvt5bl

ENVELOPE ID:

Bku4RDK9Zg-rkF4Cvt5bl

DOCUMENT NAME:

Brf Greenhusen 2, 769618-9187 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2dcc70aecf63af0191dc76c09ad371027afbddd4f77284c
ac2b07c66bc64ae6bd06e02130d0c17939ca4eb0eca1d
932c80aa4501dab1c4eabaf08eb3f4dbdca2

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. THOMAS GUSTAFSSON gson@minepost.nu	 Signed Authenticated	19.03.2026 14:47 19.03.2026 14:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.192.246
2. JOHAN MARTIN JÖRGEN SEN martinjorgensen1@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:00 19.03.2026 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.230
3. Carl-Fredrik Jonas Johan sson carlfredrik1974@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:05 19.03.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.7.244
4. PAULA ANGERBORN paulapersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 15:58 19.03.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.23.161
5. Lena Christina Härstedt lena_harstedt@me.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:20 20.03.2026 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.23.88
6. Sandra Linnea Törnblad sandra.tornblad@dillon.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 08:56 23.03.2026 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.79.197

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2

Org.nr 769618-91787



Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 huruvida 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Greenhusen 2 för räkenskapsåret 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö per den dag som framgår av min digitala signatur

Dillon AB

Sandra Törnblad
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 08:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 13:38

DOCUMENT ID:

HkK4ADFC-g

ENVELOPE ID:

BJvNAwF5-e-HkK4ADFC-g

DOCUMENT NAME:

0 - Revisionberättelse BRF Greenhusen 2.pdf

2 pages

SHA-512:

e6bf88a1f2b55b5442af1c2123eb627b51d2a642476e65
435bd928f6818ad74a17ef5e32fce299ae9fa5c31678458
30384a0bfb6c1c1e6c7129737d821507153

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sandra Linnea Törnblad	Signed	23.03.2026 08:56	eID	Swedish BankID
sandra.tornblad@dillon.se	Authenticated	23.03.2026 08:55	Low	IP: 62.20.79.197

* 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