



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönsiskan 9

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-08-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 7:9	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1934.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 2 448 kvm och 1 lokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 473 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fabian Haraldson	Ordförande
Anette Gerdén	Suppleant
Anna Liljenroth	Suppleant
Katarina Svanström	Suppleant
Moa Thåström Klow	Styrelseledamot
Yasamin Blom	Styrelseledamot

Valberedning

Karolina Weber
Rut Hillensjö

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan från 2024

Utförda historiska underhåll

- 1988-1989**
- Byta av elstam
 - 2 vindsvåningar byggda
 - Ny takbeläggning
 - ROT-renovering av samtliga stammar samt renovering av badrum och kök
 - Fasader renoverade och omfogade
 - Fönster reparerade
 - Tvättstugan flyttad från vån 6 till entréplan
 - Nya lägenhetsförråd i källaren
- 1991**
- Expansionskärl utbytt
- 2001**
- Fönsterrenovering
- 2002**
- Fasadrenovering: omfogning och fukttätning
- 2004**
- Teknisk besiktning av fastigheten
- 2005**
- Nyinstallation av frånluft i samtliga badrum och trappuppgångar
- 2008**
- Takrenovering (ny papp, valsad bandplåt mot gården)
 - Ommålning av balkongräcken Gibraltargatan
- 2010**
- Besiktning av samtliga badrum
 - Balkongbyggnation, 12 balkonger mot gården
 - Renovering av samtliga ytskikt i lokalen (Bekostades av hyresgäst)
 - 3 st. nya tvättmaskiner och ny torktumlare
- 2011**
- Utbyte av armatur samt ny belysning på gången till W samt entré på G/W
 - Bättringsmålning av entréer och trappuppgångar
 - Nya handräcken mot innegården från G/W
 - Byte av dörr till soprum
- 2012**
- Ny mangel i tvättstugan

- 2012** ● Värmeoptimering av värmesystemet inkl. avgasning och styrningsoptimering
Tillkommande stuprör från hänggränna mot gården
Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 26, lgh 27, lgh 46
Utbyte av samtliga stamventiler (17 st.) i värmesystemet
Lagning av vattenläckage i värmesystemet i stammen vid soprummet på Gibraltargatan
Nytt portkods-system i hela fastigheten
12 brandsläckare och 12 brandfilter installerade i fastigheten
Ny återvinningscentral på gården
- 2013** ● Renoverade fönster mot Wijkandersparken lgh 12, lgh 22, lgh 28
Renoverade fönster mot Gibraltargatan för lokalen
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2014** ● Tätning av gesimsränna vid takfot
Tätning av hål i kopparburspråket mot Gibraltargatan
Renovering av fönster mot Wijkandersparken lgh 17
Renovering av hissarnas innerkorgar
Renovering av balkongdörrar lgh 18
Lagning av ytterplåttak samt läckor i den valsade bandplåten
- 2016** ● Översyn av hissarnas funktion och åtgärd av brister på Gibraltargatan och Wijkandersplatsen
Spolning av fastighetens avloppstammar
Målning av dörrportar och dörrar mot gården
Renovering av fönster lgh 45, 23 och 8
Säkerhetsåtgärder beträffande lås i källarförrådet
- 2017** ● Renovering av utvalda fönster plan 3-5
Utvändig målning av samtliga fönster på plan 3-5
- 2018** ● Utvändig målning av samtliga fönster på plan 0-2
Montering av snörasskydd på taket mot Gibraltargatan och Wijkandersplatsen
Ytterligare renovering av utvalda fönster plan 3-5
Komplettering med torkskåp och nya skåp/bänkar/tvättbänkar i tvättstugan
Komplettering av ledstänger i trappuppgången från Gibraltargatan
- 2019** ● Genomfört energideklaration
Översyn av plåttaket på fastigheten. Tätning av utsatta skarvar och falsar med butyltape
Rensning av kryppgrund. Organiskt material och annat skräp har tagits bort
Förbättrat ventilationen i en rad lägenheter och genomfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
Fortsatt renovering av utvalda fönster plan 3-5
- 2020** ● Montering av vägghängd fällstol i entren mot Gibraltargatan
Montering av regnskydd på friskluftintag i ytterfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.
Ytbyte av del av gesimsränna för uppsamling av regnvatten vid takfot.
Omläggning del av plåttak inklusivenockplåt (ca 70m²) mot innergården.
Fuktmätning och statusundersökning i 6 lägenheter. Undersökning av fasad och balkonger. Utfört av WSP Byggnadsfysik.

- 2020** ● Tätningsåtgärder på 10 balkonger mot Wijkandersplatsen för att förhindra vattenläckage.
Renovering av ytskikt inne i lägenhet 18 på vägg mot ytterfasad.
Byte av lister som tätar mellan fönster och tegelfasad i 12 lägenheter mot Wijkandersplatsen.
Renovering av delar av fasad, inkl. sprickor över fönster och balkongdörrar, mot Wijkandersparken.
- 2021** ● Rengöring av stenplattor på innergården
Buskar längs med Wijkandersplatsen beskurna
- 2022** ● Installerat ozonrenare och ventilation till soprummet
- 2022-2023** ● Renovering av hyreslokal till övernattningslägenhet - Planeras tas i bruk Q1 2023
- 2023** ● Byte av fönster till pannrum
Brandskyddskontroll
Besiktning delar av tak
Tätning av fönster i port till Gibraltargatan
Översyn och reparation av portar och dörrar efter inbrott
Spolning och stickprovfilmning av avlopp
- 2024** ● Renovering av fönster (37 partier)
- 2025** ● Renovering rökkanaler för lägenhet med öppen spis Gibraltargatan 28
Renovering av fönster (X partier) plus vindsfönster
Renovering Hiss Wijkandersplatsen

Planerade underhåll

- 2026** ● Uppföljning fasader
Gesimsrännor
Renovering fönster

Avtal med leverantörer

Bredband, TV och Telefoni	Tele2 (Comhem)
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel och teknisk administrativ förvaltning	Esplanad
Fjärrvärme och El	Göteborg Energi
Hisskötsel	Kone
Källsortering	Stena Recycling
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sopor	Renova
Städning	Vital Städ
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifter höjdes 10%

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Vinga hiss ut, Kone in som servicepartner hissar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 884 430	1 702 279	1 602 613	1 340 875
Resultat efter fin. poster	65 081	-1 257 175	-85 002	70 333
Soliditet (%)	42	41	49	49
Yttre fond	712 281	1 685 060	1 515 201	1 306 927
Taxeringsvärde	69 153 000	78 178 000	78 178 000	78 178 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	748	691	643	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	98,8	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 242	4 271	3 611	3 662
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 199	4 228	3 574	3 625
Sparande / kvm totalyta, kr	121	26	49	96
Elkostnad / kvm totalyta, kr	15	15	16	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	147	117	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	55	44	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	217	177	158
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,10	2,14	-
Räntekänslighet (%)	5,67	6,18	5,62	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 008 563	-	-	7 008 563
Upplåtelseavgifter	2 307 372	-	-	2 307 372
Fond, yttre underhåll	1 685 060	-1 180 238	207 459	712 281
Balanserat resultat	-2 064 156	-76 937	-207 459	-2 348 552
Årets resultat	-1 257 175	1 257 175	65 081	65 081
Eget kapital	7 679 664	0	65 081	7 744 745

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 141 093
Årets resultat	65 081
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 459
Totalt	-2 283 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 283 471

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	1 884 430	1 702 279
Övriga rörelseintäkter	3	7 991	9 127
Summa rörelseintäkter		1 892 421	1 711 407
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 024 613	-2 235 455
Övriga externa kostnader	9	-245 115	-256 557
Personalkostnader	10	20 768	-47 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 423	-140 496
Summa rörelsekostnader		-1 482 383	-2 679 937
RÖRELSERESULTAT		410 038	-968 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 794	11 015
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-347 751	-299 659
Summa finansiella poster		-344 957	-288 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		65 081	-1 257 175
ÅRETS RESULTAT		65 081	-1 257 175

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	17 999 863	17 514 784
Maskiner och inventarier	13	0	5 569
Summa materiella anläggningstillgångar		17 999 863	17 520 353
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 001 463	17 521 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 330	7 634
Övriga fordringar	15	408 468	1 007 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 266	78 580
Summa kortfristiga fordringar		495 064	1 094 195
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		495 064	1 094 195
SUMMA TILLGÅNGAR		18 496 527	18 616 148

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 315 935	9 315 935
Fond för yttre underhåll		712 281	1 685 060
Summa bundet eget kapital		10 028 216	11 000 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 348 552	-2 064 156
Årets resultat		65 081	-1 257 175
Summa ansamlad förlust		-2 283 471	-3 321 331
SUMMA EGET KAPITAL		7 744 745	7 679 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 933 500	7 575 744
Summa långfristiga skulder		1 933 500	7 575 744
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 449 876	2 880 000
Leverantörsskulder		49 514	112 940
Skatteskulder		10 055	7 486
Övriga kortfristiga skulder		240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	308 598	360 314
Summa kortfristiga skulder		8 818 283	3 360 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 496 527	18 616 148

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	410 038	-968 530
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	233 423	140 496
	643 461	-828 034
Erhållen ränta	2 794	11 015
Erlagd ränta	-347 431	-295 507
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 823	-1 112 527
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 363	-83 522
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-112 653	73 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 807	-1 122 061
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-712 933	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-712 933	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 660 070
Amortering av lån	-72 368	-2 043 096
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 368	1 616 974
ÅRETS KASSAFLÖDE	-600 494	494 913
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 000 805	505 892
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	400 311	1 000 805

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grönsiskan 9 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,80 %
Yttertak	5,71 %
Fasader	1,36 %
Balkonger	4,28 %
Fönster	2,50 - 2,86 %
Stamledningar VA	4,28 %
Stamledningar Värme	1,22 %
El	2,14 %
Hissar	2,45 - 2,86 %
Ventilation	2,50 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. 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	1 726 332	1 569 372
Intäkter kabel-TV	104 904	104 904
Övernattnings-/gästlägenhet	24 300	15 000
Pantsättningsavgift	9 966	3 915
Överlåtelseavgift	17 640	8 598
Administrativ avgift	588	490
Andrahandsuthyrning	700	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 884 430	1 702 279

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	-177
Försäkringsersättning	0	4 750
Återbäring försäkringsbolag	7 991	4 554
Summa	7 991	9 127

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	956	6 116
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 954
Städning enligt avtal	43 275	47 177
Hissbesiktning	4 616	4 458
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	28 125	0
Brandskydd	8 161	563
Gårdkostnader	199	967
Gemensamma utrymmen	2 778	527
Snöröjning/sandning	6 334	14 414
Serviceavtal	3 484	5 717
Serviceavtal, hissar	3 039	0
Förbrukningsmaterial	2 140	1 435
Summa	103 108	87 327

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 284
Huskropp utvändigt	0	650
Tvättstuga	5 056	6 898
Trapphus/port/entr	0	10 912
Sophantering/återvinning	675	0
Dörrar och lås/porttele	42 333	4 354
VVS	0	14 043
Elinstallationer	8 035	27 869
Hissar	7 993	58 416
Mark/gård/utemiljö	5 000	0
Vattenskada	12 066	0
Summa	81 157	125 426

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	1 180 238
Summa	0	1 180 238

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	37 450	37 856
Uppvärmning	302 613	362 864
Vatten	111 462	136 600
Sophämtning/renhållning	57 060	29 352
Grovsopor	0	26 525
Summa	508 585	593 197

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	85 513	46 480
Skadedjursförsäkring	3 856	5 617
Kabel-TV	130 034	117 150
Bredband	28 078	0
Fastighetsskatt	84 282	80 020
Summa	331 763	249 267

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	14 580	13 183
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 327	3 806
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	17 500
Styrelseomkostnader	1 040	1 013
Föreningskostnader	6 964	10 676
Förvaltningsarvode enl avtal	129 576	124 343
Överlåtelsekostnad	24 696	10 198
Pantsättningskostnad	13 230	6 020
Administration	6 323	25 391
Konsultkostnader	20 254	44 427
Summa	245 115	256 557

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	-14 142	37 750
Arbetsgivaravgifter	-6 626	9 679
Summa	-20 768	47 429

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	347 733	299 338
Dröjsmålsränta	18	321
Summa	347 751	299 659

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 844 923	19 844 923
Årets inköp	712 933	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 557 856	19 844 923
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 330 138	-2 195 870
Årets avskrivning	-227 854	-134 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 557 992	-2 330 138
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	17 999 863	17 514 784
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 570 422</i>	<i>3 570 422</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 153 000	27 178 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	51 000 000
Summa	69 153 000	78 178 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 438	203 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 438	203 438
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-197 869	-191 641
Årets avskrivning	-5 569	-6 228
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 438	-197 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	5 569

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Summa	1 600	1 600

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 157	7 176
Transaktionskonto	226 606	260 996
Borgo räntekonto	173 705	739 809
Summa	408 468	1 007 981

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 219	2 557
Förutbet försäkr premier	37 368	33 195
Förutbet kabel-TV	11 644	39 528
Förutbet bredband	28 435	0
Upplupna intäkter	600	3 300
Summa	80 266	78 580

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2027-01-20	1,77 %	1 968 500	2 003 500
Nordea	2026-03-19	2,33 %	1 850 000	1 850 000
Nordea	2026-03-18	4,64 %	2 890 975	2 890 975
Nordea	2026-03-18	3,95 %	2 688 901	2 716 269
Nordea Hypotek AB	2026-06-30	2,52 %	985 000	995 000
Summa			10 383 376	10 455 744
Varav kortfristig del			8 449 876	2 880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 021 536 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	491	0
Uppl kostnad Städning entrepr	4 304	4 103
Uppl kostn el	3 277	3 483
Uppl kostnad Värme	37 774	40 893
Uppl kostn räntor	19 346	19 026
Uppl kostn vatten	10 593	18 251
Uppl kostnad Sophämtning	13 522	3 677
Uppl kostnad arvoden	45 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 139	28 278
Förutbet hyror/avgifter	160 152	152 603
Summa	308 598	360 314

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 492 000	10 492 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5% från och med januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Fabian Haraldson
Ordförande

Moa Thåström Klow
Styrelseledamot

Yasamin Blom
Styrelseledamot

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:16

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:09

DOCUMENT ID:

Sk6YQRmhZg

ENVELOPE ID:

S1TF7CXn-g-Sk6YQRmhZg

DOCUMENT NAME:

Brf Grönsiskan 9, 716408-8630 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

9939fd3f5298b69bf2ebdc5efd49fd54df1e592c8ad1b77
c54a9a68d5b0a93492c1b2ab6cf02c2f90b104e4539d77
6dea74f8d29b0138fe2188aa5b6882e17ec

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. Fabian Thomas Haraldson fabian@haraldson.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:55 08.04.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.158.135
2. YASAMIN BLOM yasamin.blom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:36 08.04.2026 17:27	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.219.235
3. MOA THÅSTRÖM KLOW moathastrom@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 17:22 09.04.2026 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.161.212
4. JOEL ERIXON Joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 13:16 13.04.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.171.126

* 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 Grönsiskan 9
Org.nr. 716408-8630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grönsiskan 9 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 13:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 15:09

DOCUMENT ID:

BkRYQCxhZg

ENVELOPE ID:

rkTK7Am3Zx-BkRYQCxhZg

DOCUMENT NAME:

Brf Grönsiskan 9 - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf
2 pages

SHA-512:

7d80449b6ccaaaa9844ffde4187db4518e13874b3ecd01
39f84e9187b5882df5d91d20fd03780b44ba5cf180eeabf
027c1d61f8a8a97be25d46f940956a947bd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	13.04.2026 13:15	eID	Swedish BankID
Joel@gbgaudit.se	Authenticated	13.04.2026 13:15	Low	IP: 195.178.171.126

* 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