Årsredovisning för

Brf Grönlund

716409-9496

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Grönlund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Föreningen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar sin mark med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet Kårsta-Rickeby 1:16-1:19 bebyggdes 1989 och är belägen i Vallentuna kommun. På fastigheten finns 12 st parhus innehållande 24 lägenheter med tillhörande förråd om 10 kvm samt ett garage till varje lägenhet. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:
16 st 5 rum och kök
8 st 6 rum och kök Total bostadsyta: 3 449 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på Skatteverkets takbelopp per hus 10 074 kr (9 525 kr).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår skadedjursförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter i Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Norrorts Boservice AB.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 mars 2025 haft följande sammansättning:

Anna-Lena Jonsson	Ledamot, ordförande
Christoffer Mossberg	Ledamot, sekreterare
Elin Vågberg	Ledamot, kassör
Daniel Örtengren	Ledamot
Abbass Samimi	Suppleant

Revisor

Peter Lindqvist	Borev Revisionsbyrå

Valberedning

Sofie Adlerz	Sammankallande

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 11 (11) protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring ingående i fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 41 (39) medlemmar och under året har 2 (2) överlåtelser skett.
Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Årsavgifter
Årsavgift på 600 SEK/kvm + vattenavgift beroende på föregående års förbrukning (snitt ca 600 kr). Ny medlem betalar 800 kr per månad för vattnet, som sedan regleras i efterskott. Inga höjningar planerade.

Stadgar
Föreningens omarbetade stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2019-10-07.

Föreningens verksamhet under året
Det största av föreningens lån har nu en bunden ränta på 3 år. Övriga mindre lån har rörlig ränta.

Flera medlemmar har haft problem med fåglar som flyttat in under deras tak. Detta ska nu vara helt åtgärdat.

Under december beställde styrelsen en ventilationskontroll (OVK) av samtliga bostäder inklusive rengöring av ventilationskanaler. Protokollet visade flertalet brister i form av trasiga fläktar i vissa aggregat och avsaknad av tilluft i vissa rum. Arbete pågår för att få aggregaten lagade.

Flertalet elpannor och givare har reparerats under året. En varmvattenberedare byttes ut.

Två elpannor och en utomhusgivare reparerades.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (kr)	2 294 855	2 274 158	2 148 573	1 914 999
Resultat efter finansiella poster (kr)	273 118	456 825	-548 414	530 923
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (%)	665	659	620	553
Skuldsättning per kvm (kr)	4 689	4 763	4 803	4 934
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	4 689	4 763	4 803	4 934
Genomsnittlig låneränta (%)	2,98	3,03	2,27	1,21
Belåningsgrad (%)	83,00	82,40	81,30	81,81
Räntekänslighet (%)	7	7	8	9
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99,9	99,6	99,6
Sparande per kvm (kr)	220	310	287	305
Energikostnad per kvm (kr)	71	60	51	52
Soliditet (%)	25,9	24,6	22,9	24,2

*Jämförelsetal är ej jämförbara p g a de nya nyckeltalen

Definitioner nyckeltal

Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt (%)	Årsavgiften genom bostadsyta
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital delat med totala tillgångar
Räntekänslighet (%)	Lån genom årsavgift
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	Årsavgiften genom totala intäkter
Skuldsättning per kvm (kr)	Lån genom byggnadsyta
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt (kr)	Lån genom bostads yta
Energikostnad per kvm (kr)*	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Sparande per kvm (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) delat med byggnadsyta

**Kostnad för värme samt medlemmarnas egen elförbrukning ingår inte i årsavgiften.*

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Förändring Eget Kapital	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 792 800	1 137 645	47 943	456 825
Disposition av föregående års resultat		210 000	246 825	-456 825
Årets resultat				273 118
Belopp vid årets utgång	**3 792 800**	**1 347 645**	**294 768**	**273 118**

Dispositionsförslag
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	294 768
årets resultat	273 118
	567 886
disponeras så att	
Avsättning till underhållsfond	210 000
I ny räkning överföres	357 886
	567 886

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	2 294 855	2 274 158
Summa rörelseintäkter		**2 294 855**	**2 274 158**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-930 307	-710 963
Övriga externa kostnader	*3*	-80 994	-78 758
Personalkostnader	*4*	-41 082	-41 082
Avskrivning immateriella tillgångar	*5*	-50 000	-50 000
Avskrivning byggnad	*6*	-436 226	-436 226
Summa kostnader		**-1 538 609**	**-1 317 029**
RÖRELSERESULTAT		**756 246**	**957 129**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 838	17 216
Räntekostnader		-485 966	-517 520
Summa finansiella poster		**-483 128**	**-500 304**
ÅRETS RESULTAT		**273 118**	**456 825**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*5*	-	50 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		**-**	**50 000**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	19 493 924	19 930 150
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 493 924**	**19 930 150**
Summa anläggningstillgångar		**19 493 924**	**19 980 150**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 536	6 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*7*	249 043	50 462
Summa kortfristiga fordringar		**251 579**	**56 491**
Kassa och bank			
Bank		2 324 289	2 093 354
Summa kassa och bank		**2 324 289**	**2 093 354**
Summa omsättningstillgångar		**2 575 868**	**2 149 845**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 069 792**	**22 129 995**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		3 792 800	3 792 800
Fond för yttre underhåll		1 347 645	1 137 645
Summa bundet eget kapital		**5 140 445**	**4 930 445**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		294 768	47 943
Årets resultat		273 118	456 825
Summa fritt eget kapital		**567 886**	**504 768**
Summa eget kapital		**5 708 331**	**5 435 213**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*8*	9 567 912	-
Summa långfristiga skulder		**9 567 912**	**-**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		6 605 630	16 427 937
Leverantörsskulder		112	15 951
Övriga skulder		-	8 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	187 807	242 806
Summa kortfristiga skulder		**6 793 549**	**16 694 782**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 069 792**	**22 129 995**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	**2025-01-01-2025-12-31**	**2024-01-01-2024-12-31**
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	756 246	957 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	486 226	486 226
Erhållen ränta	2 838	17 216
Betald ränta	-485 966	-517 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**759 344**	**943 051**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-195 088	32 640
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-78 926	29 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**485 330**	**1 004 971**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-254 395	-136 173
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-254 395**	**-136 173**
Årets kassaflöde	**230 935**	**868 798**
Likvida medel vid årets början	**2 093 354**	**1 224 556**
Likvida medel vid årets slut	**2 324 289**	**2 093 354**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond, sker efter beslut på stämman.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade livslängden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Vid övergång till nytt regelver har föreningen övergått till en 80-årig rak avskrivningsplan.

Följande avskrivningssatser används:

Byggnad	80 år
Inventarier	10 år
Fiberinstallation	10 år

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 068 800	2 068 800
Årsavgift vatten*	225 973	203 252
Övriga intäkter	82	2 106
	2 294 855	**2 274 158**

**Vatten ingår i årsavgiften*

Not 2 Driftskostnader

Löpande reparationer	358 567	69 348
Underhåll enligt plan	-	125 995
Vatten	245 253	206 013
Fastighetsförsäkring	84 711	82 988
Fastighetsskatt/avgift	241 776	226 619
	930 307	**710 963**

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnad	9 151	8 157
Revisionsarvoden	17 913	18 275
Ekonomisk förvaltning	53 930	52 326
	80 994	**78 758**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Personalkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	31 499	31 499
Sociala avgifter	9 583	9 583
	41 082	**41 082**

Not 5 Immateriella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärden fiber	500 000	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**500 000**	**500 000**
Ingående avskrivningar	-450 000	-400 000
Årets avskrivningar	-50 000	-50 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-500 000**	**-450 000**
Utgående redovisat värde fiber	**-**	**50 000**

Not 6 Byggnader och Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	30 947 165	30 947 165
	30 947 165	**30 947 165**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 717 015	-8 280 789
Årets avskrivningar enligt plan	-436 226	-436 226
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9 153 241**	**-8 717 015**
Ingående nedskrivningar	-2 600 000	-2 600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 600 000**	**-2 600 000**
Bokfört värde mark	**300 000**	**300 000**
Utgående redovisat värde byggnad och mark	**19 493 924**	**19 930 150**
Taxeringsvärde byggnader	*26 086 000*	*26 086 000*
Taxeringsvärde mark	*14 400 000*	*14 400 000*
	40 486 000	***40 486 000***

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	36 051	34 240
Förvaltningsarvode	12 323	12 211
Övriga interimsfordringar	200 669	4 011
	249 043	**50 462**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

Not 8 Fastighetslån

	Villkor	Ränta	2025-12-31	2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,57 %	4 894 185	4 894 185
SEB	2026-07-28	2,57 %	1 501 910	1 546 770
SEB	2027-07-28	2,83 %	9 777 447	9 986 982
			16 173 542	**16 427 937**
Kortfristig del *			-6 605 630	-16 427 937
			9 567 912	**-**

*Lån som ska omsättas inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld.

Fastighetsinteckningar	*32 150 000*	*32 150 000*

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ränta	2 373	892
Revisionsarvode	13 000	13 000
Styrelsearvode	40 000	40 000
Sociala avgifter	12 568	12 568
Förinbetalda avgifter och hyror	119 867	176 346
	187 808	**242 806**

Årsredovisningen är daterad den 23 februari 2026.

Vallentuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anna-Lena Jonsson
Ordförande

Christoffer Mossberg
Ledamot

Elin Vågberg
Ledamot

Daniel Örtengren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revisionsbyrå

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/0cc01f37-3561-41b5-9381-a2cfab8286db
visma sign
www.vismasign.com

ELIN VÅGBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf grönlund
9b712799-3e71-482c-abad-8d635c044154 - 2026-03-03 16:11:22 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 28367a56-d2ee-4bbe-82e9-292501d63b81 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA-LENA JONSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 60867836
d4577c4a-55b6-4cea-82a8-212cba8ef629 - 2026-03-03 16:35:00 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 865dec27-7076-4173-8ae4-8b7e5c766d5b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KARL GUSTAV DANIEL ÖRTENGREN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf grönlund
e117d7de-2772-45eb-86c0-c5aa2517760e - 2026-03-03 16:48:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 45f625b8-ca20-4847-9967-c771f4730c3b - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTOFFER MOSSBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Grönlund
cff70dfb-cca3-422d-a2fa-2c0b7dd285f3 - 2026-03-03 22:21:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 068f7910-9749-45b3-9074-5c7a3683fbea - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Hans Peter Lindkvist
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Borev Revision AB
a5f7143a-295c-414a-9ad2-a6a50a3040cf - 2026-03-04 11:36:31 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 79af2503-6749-41cd-be40-e94ade74cd06 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive