



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 204 kr/kvm	 Investeringsbehov 371 kr/kvm	 Skuldsättning 3 620 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 250 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattsskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 962 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Gröndal i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
204 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har som mål att öka sparandet

NYCKELTAL



Investeringsbehov
371 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Fastigheten är i gott skick. Vi följer vår underhållsplan och kan konstatera att investeringsbehovet för de kommande fem åren är relativt lågt. Detta beror på att de flesta större investeringar och underhållsåtgärder redan har genomförts. Kvarstående åtgärder är relining av hus A och hus C.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 620 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har en skuldsättningsnivå som möjliggör upptagande av ytterligare lån vid behov.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vi behåller en räntekänslighet på 4%.

NYCKELTAL



Energikostnad
250 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Vi har i vår energideklaration värde "C" vilket är mycket bra för den typ av byggnader som ingår i BRF Gröndal. "C" är det värde som på sikt kommer att krävas av fastigheter inom EU.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken

NYCKELTAL



Årsavgift
962 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Avgiften har höjts med 3,5 procent för att öka föreningens sparande och därmed skapa bättre förutsättningar att finansiera kommande underhåll. I budgeten för 2026 beräknas sparandet uppgå till cirka 220 kronor per kvadratmeter.

Vattenavgifterna i Nynäshamn tillhör de högre i landet. Samtidigt bidrar den nya bergvärmeanläggningen till att hålla nere kostnaderna för uppvärmning, vilket ger styrelsen möjlighet att hålla årsavgiften på en fortsatt balanserad nivå

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gröndal i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0394 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lysmasken 3	1965-03-17	1967
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen Ingår styrelseansvar Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	267
64	förråd	223
147	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 528
93	garageplatser	1 163
41	p-platser	0
1	föreningslokal	17
Totalt 360 objekt		12 198

Föreningens lägenheter fördelas på: 39 st 1 rok, 18 st 2 rok, 56 st 3 rok, 34 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christina Sandqvist	Ordförande	2024-06-11	2025-05-28
Vildane Hyseni	Ordförande	2025-05-28	
Peter Östergren	Ledamot	2016-05-24	2025-05-28
Ingegerd Pettersson	Ledamot	2014-05-26	2025-05-28
John Wennerlund	Ledamot	2021-05-24	2025-05-28
Mia Westerberg Björnlund	Ledamot	2016-05-24	2025-05-28
Håkan Alderfalk	Ledamot	2024-06-11	
Olof Oskarsson	Ledamot	2025-05-28	
Roland Alm	Ledamot	2025-05-28	
Victoria Skoglund	Ledamot	2025-05-28	
Joacim Nieminen	Ledamot	2025-05-28	
Andreas Landin	Ledamot	2024-06-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Landin och Håkan Alderfalk.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Olof Oskarsson, Roland Alm, Vildane Hyseni och Andreas Landin.

Revisorer har varit: Margaretha Hultin med Christina Fagerlind som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Peter Östergren (sammankallande) och Bernt Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 55 st röstberättigade medlemmar, varav 8 via fullmakt. Utöver föreningsstämman har ett informationsmöte hållits 2025-11-18.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 371 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Under året har 11 ordinarie styrelsemöten hållits, samt även separata möten för genomgång av avtal och budget. Den 18 november hölls ett informationsmöte för medlemmarna.

Årsstämman hölls den 27/5 under närvaro av 55 röstberättigade medlemmar varav 8 med fullmakt. En ny styrelse valdes



in under årsstämman.

Under hösten fick BRF Gröndal en Festkommitté: Yvonne Jarvin och Angelica Bremberg har tagit på sig detta uppdrag.

De sedvanliga vår- (3 maj) och höststädningarna (11 oktober) hölls under året. Avslutades med en gemensam korvgrillning.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes med godkänt resultat av besiktaren under månadsskiftet september-oktober.

En vattenläcka upptäcktes under hösten, denna identifierades till Hus B, i källarvåningen och stoppades. Detta kommer att följas upp under våren 2026.

Ett inbrottsförsök med medföljande vandalisering vid Hus B ägde rum oktober månad i samband med inbrott i Gröndalsskiosken. Skadorna polisanmälades och har åtgärdats.

Garageportar har åtgärdats och uppdaterats, ny torktumlare och tvättmaskin har bytts ut i Hus A. Samtliga armaturer har bytts ut i övre garaget samt i alla 3 hobbyrum. Bastuaggregatet har bytts ut.

Bergvärmeanläggningen har haft några garantiärenden där visa komponenter bytts ut som varit defekta som exp kärl, slangar och styren.

Ett beslut om höjning av årsavgiften togs under december månad, höjningen sker med 3,5% från 1 januari 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2003 Nya balkonger och tilläggsisolerad fasad
2009 Stambyte alla rör ovan mark
2012 Bergvärmeanläggning 28 borrhål
2015 Nya fönster och balkongdörrar
2017 Bokningssystem tvättstugor m.m.
2018 Nya entrédörrar och portsystem
2018 Nya dagvattenavlopp och brunnar
2019 Ny mark mellan hus A och B
2019 Laddplatser
2020 Asfaltering alla gårdar
2020 Nya tak och solceller
2020 Uppkopplade brand och vattenlarm i alla lägenheter
2022 Solceller på garagetak
2023 Relining B-huset
2024 Nya bergvärmepumpar, acvgasare och magnetfilter.
2024 Skydd i garage för solcellsinstallation och laddplatser.

Det som ligger närmast i tiden är relining av hus C och hus A. Mycket nödvändigt men dyrt. Även radiatorprojekt planeras i närtid.

En översyn av tvättstugorna där maskinernas genomsnittsalder är mycket hög.
Lagning av fasader på framförallt norra och södra gavlarna på A och B-husen.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	138	217	236	248
Skuldsättning, kr/kvm	3 620	4 136	4 097	4 160	4 060
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 194	4 224	4 168	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	250	334	249	195	193
Årsavgifter, kr/kvm	962	918	799	758	758
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	886	973	880	820	799
Nettoomsättning, tkr	10 811	10 232	9 382	8 743	8 805
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	-777	-526	-1 424	794
Soliditet, %	23	23	23	23	25

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 433 600	0	0	2 433 600
Upplåtelseavgifter, kr	344 700	0	0	344 700
Underhållsfond, kr	5 850 902	0	-480 613	5 370 289
S:a bundet eget kapital, kr	8 629 202	0	-480 613	8 148 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 385 071	-776 566	480 613	6 089 119
Årets resultat, kr	-776 566	776 566	93 385	93 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 608 505	0	573 998	6 182 504
S:a eget kapital, kr	14 237 707	0	93 385	14 331 093

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 480 613 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 608 505
Årets resultat, kr	93 385
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	480 613
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 182 503

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 182 503

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 811 211	10 232 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 343	227 235
Summa Rörelseintäkter		10 815 554	10 459 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 044 989	-7 513 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 450	-356 003
Personalkostnader	Not 6	-353 558	-405 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 919 983	-2 021 610
Summa Rörelsekostnader		-9 570 980	-10 296 532
Rörelseresultat		1 244 574	162 920
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 594	86 685
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 196 783	-1 026 171
Summa Finansiella poster		-1 151 189	-939 486
Resultat efter finansiella poster		93 385	-776 566
Resultat före skatt		93 385	-776 566
Årets resultat		93 385	-776 566



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	55 213 782	57 144 645
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	11 736
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		55 213 782	57 156 381

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		55 214 282	57 156 881
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		183 219	172 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 170 673	1 927 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	515 635	434 940
Summa Kortfristiga fordringar		3 869 527	2 534 894

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 689 333	2 647 164
Summa Kassa och bank		2 689 333	2 647 164

Summa Omsättningstillgångar		6 558 860	5 182 058
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		61 773 142	62 338 939
------------------	--	------------	------------



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 778 300	2 778 300
Fond för yttre underhåll	5 370 289	5 850 902
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	8 148 589	8 629 202
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 089 119	6 385 071
Årets resultat	93 385	-776 566
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 182 504	5 608 505
Summa Eget kapital	14 331 093	14 237 708

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 140	15 075 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	15 075 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	44 154 695	29 399 695
Leverantörsskulder	710 729	942 113
Skatteskulder	46 495	26 579
Övriga kortfristiga skulder	1 154 459	1 264 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 375 672	1 393 056
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	47 442 050	33 026 232
Summa Skulder	47 442 050	48 101 232
Summa Eget kapital och skulder	61 773 142	62 338 939



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 244 574	162 920
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 919 983	2 021 610
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 919 983	2 021 610
Erhållen ränta	2 406	86 685
Erlagd ränta	-1 254 957	-958 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 912 006	1 312 335
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 446	454 704
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-281 008	127 076
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-334 454	581 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 577 552	1 894 116
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	22 616	-2 800 163
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	22 616	-2 800 163
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	770 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	588 751
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 000	1 358 751
Årets kassaflöde	1 280 168	452 703
Likvida medel vid årets början	4 532 211	4 079 508
Likvida medel vid årets slut	5 812 379	4 532 211



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Från år 2025 är garageytan om 1163 kvm samt förrådsytan om 223 kvm medräknad i totalytan. Nyckeltalen är ej omräknade retroaktivt.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 589 656	9 128 688
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	536 927	531 898
	Hyror lokaler	41 316	44 816
	Hyror garage och parkeringsplatser	490 230	427 930
	Hyror förbrukningsbaserad	86 350	25 930
	Hyror övrigt	19 396	19 176
	Övriga primära intäkter	62 907	68 910
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 826 782	10 247 347
	Hysesbortfall	-15 571	-15 130
	<i>Summa</i>	-15 571	-15 130
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 811 211	10 232 217

I årsavgiften ingår vatten och värme samt kabel TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 343	162 119
	Övriga sekundära intäkter	1 000	65 116
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 343	227 235

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 458 494	-1 340 670
	Snö och halk-bekämpning	-153 757	-194 991
	Reparationer	-321 523	-378 397
	Planerat underhåll	-480 613	-238 656
	Försäkringsskador	-76 939	-364 492
	El	-958 194	-773 002
	Uppvärmning	-915 286	-1 829 181
	Vatten	-1 173 049	-992 265
	Sophämtning	-303 175	-299 539
	Fastighetsförsäkring	-342 118	-300 825
	Kabel-TV och bredband	-289 371	-287 257
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-307 208	-289 930
	Övriga driftkostnader	-265 262	-224 245
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 044 989	-7 513 450

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-45 409	-50 576
	Administrationskostnader	-57 689	-76 498
	Extern revision	-25 500	-23 650
	Konsultkostnader	0	-61 273
	Medlemsavgifter	-85 526	-82 175
	Föreningsverksamhet	-35 601	-31 265
	Övriga förvaltningskostnader	-2 725	-30 566
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 450	-356 003

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-255 044	-248 100
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Övriga arvoden	-28 000	-75 350
	Sociala avgifter	-49 314	-51 269
	Övriga personalkostnader	-13 200	-22 750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-353 558	-405 469

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 714 329	-1 815 957
Avskrivning på markanläggning	-193 918	-193 918
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-11 736	-11 736
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 919 983	-2 021 610

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 053 328	76 211 028
Ingående anskaffningsvärde mark	293 500	293 500
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 545 018	4 545 018
Årets investeringar	0	2 842 299
Årets försäljningar/utrangeringar	-22 616	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	83 869 230	83 891 846

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-26 747 201	-24 737 327
Årets avskrivningar	-1 908 247	-2 009 874
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 655 448	-26 747 201
<i>Utgående redovisat värde</i>	55 213 782	57 144 645

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	108 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 045 000	1 699 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 333 000	3 333 000
<i>Summa</i>	149 378 000	141 032 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	46 139 100	46 139 100
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	46 139 100	46 139 100

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	173 899	173 899
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	173 899	173 899
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-162 163	-150 427
	Årets avskrivningar	-11 736	-11 736
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-173 899	-162 163
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	11 736
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	42 136
	Årets investeringar	0	2 876 769
	Omklassificering till byggnad	0	-2 918 905
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 123 045	1 885 047
	Övriga fordringar	47 628	42 455
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 170 673	1 927 502
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	43 188	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	472 447	434 940
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	515 635	434 940
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	2 689 333	2 647 164
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 689 333	2 647 164

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,20%	2026-09-01	5 075 000	100 000
Nordea Hypotek AB	2,52%	2026-05-25	10 271 875	60 000
Nordea Hypotek AB	2,52%	2026-07-16	4 985 000	60 000
Nordea Hypotek AB	2,44%	2026-12-18	13 922 820	0
Nordea Hypotek AB	2,73%	2026-12-16	9 900 000	100 000
			44 154 695	320 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	44 154 695
Kortfristig del	44 154 695
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,62%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	898 308	858 320
Upplupna räntekostnader	90 664	148 838
Övriga upplupna kostnader	386 700	385 898
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 375 672	1 393 056

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-03-19.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Nynäshamn
Org.nr 712400-0394

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Nynäshamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Nynäshamns 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gröndal i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margaretha Hultin

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gröndal i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Vildane Hyseni

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 16:44:49



Olof Oskarsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 19:52:01



Andreas Landin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:46:38



Roland Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 11:52:53



Joacim Nieminen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 15:59:24



Håkan Alderfalk

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:23:58



Victoria Skoglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 06:19:47



Margareta Hultin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:23:22



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:54:20



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gröndal i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Margareta Hultin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:18:43



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:54:11

