

Årsredovisning 2025

Brf Grönpepparn

769625-7646



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Grönpepparn

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-02 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
Grönpepparn 2	2016	örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 4 088 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 528 kvm.

Styrelsens sammansättning

Benjamin Ziani	Ordförande
Anna Frida Gustafsson	Styrelseledamot
Aron Helander	Styrelseledamot
Hedda Grönlund Plöen	Styrelseledamot
Jessica Cederblad	Styrelsesuppleant

Valberedning

Jimmy Du

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jens Gunnar Forneng Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-18. Val av ny ordförande.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Avtal med leverantörer

Branschorganisation	Bostadsrätterna
Bredband, tv och telefoni	Telia
Digital plattform brf	Allabrf.se
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Eon
fastighetsförvaltning	Egeryds
Försäkringsbolag	Trygg-Hansa
Laddstolpar	QT systems
Låssmed	Lås och säkerhetsspecialisten
Parkeringskontroller	Aimo Park
serviceavtal hissar	Örebro Hiss
serviceavtal mattor	CWS hygiene
Snöröjning	HSB Mälardalen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ändring av föreningens lånevillkor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat med Egeryds gällande Underhållsplan.

Nytt avtal tecknat med Wemab för rengöring av sopkärl.

Nytt avtal tecknat med Örebro hiss för underhåll av hissar.

Övriga uppgifter

- Andrahandsuthyrning, godkänns vid giltigt skäl på ordinarie styrelsemöten, föreningen har ganska högt antal uthyrningar.
- Filtren i radhusens radiatorer är utbytta.
- Cykelrensning genomförd.
- Soprum, efter problem med att återvinning inte sorteras rätt har det beslutats om att införa ett nytt låssystem med blippar för inpassering. Varje medlem har fått information om detta och instruktioner för att hämta ut blipp. Det gamla nyckellåset tas bort.
- Lekplats besiktigad.
- Utebelysning, problem med att utebelysning inte fungerade åtgärdades.
- Badrum, styrelsen har inlett en undersökning för att se vilka badrum som har skador och vilka åtgärder som eventuellt behöver vidtas.
- Fastighetsförvaltare, avtalet med Egeryds är uppsagt från hösten 2026. Styrelsen inhämtar offerter för att ta beslut om ny fastighetsförvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 109 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 820 799	3 674 106	3 541 125	3 269 468
Resultat efter fin. poster	-595 928	-805 267	-840 037	33 877
Soliditet (%)	66	65	65	63
Yttre fond	2 037 502	1 381 824	1 061 400	801 000
Taxeringsvärde	115 840 000	109 840 000	106 808 000	106 808 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	879	852	806	750
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,2	93,7	91,0	86,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 694	10 815	10 916	12 080
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 697	10 815	10 916	12 080
Sparande / kvm totalyta, kr	91	95	86	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	48	72	65	59
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	9	15	17	32
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	34	31	32
Energikostnad / kvm totalyta, kr	82	122	113	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,17	2,94	1,09
Räntekänslighet (%)	12,17	12,69	13,54	16,11

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 33 068 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningens rörelseresultat är positivt, men resultatet efter finansiella poster är negativt. Den största anledningen till det negativa resultatet är avskrivningarna, vilket visar att kassaflödet som är positivt.

Jämfört med förra årets resultat kan vi se att det är ca 200 000 kr bättre, vilket beror på lägre räntekostnader. Det vi i styrelsen gör för att förbättra föreningens ekonomi är att vi löpande ser över våra avtal och försöker sänka kostnaderna. Vid årsskiftet lade vi om två av lånen till en lägre ränta. Vi har nyligen tecknat ett nytt elavtal. Efter sommaren kommer vi byta teknisk förvaltare vilket troligtvis gör att vi kan sänka driftkostnaderna. Vi har även beslutat om att höja avgifterna med 2,3 % för att öka intäkterna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	86 720 000	-	-	86 720 000
Fond, yttre underhåll	1 381 824	-	655 678	2 037 502
Balanserat resultat	-2 347 193	-805 267	-655 678	-3 808 138
Årets resultat	-805 267	805 267	-595 928	-595 928
Eget kapital	84 949 364	0	-595 928	84 353 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 808 138
Årets resultat	-595 928
Totalt	-4 404 066

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	266 000
Balanseras i ny räkning	-4 670 066
	-4 404 066

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	3 820 799	3 674 106
Övriga rörelseintäkter	3	36 394	46 193
Summa rörelseintäkter		3 857 193	3 720 299
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 551 480	-1 487 166
Övriga externa kostnader	8	-206 566	-223 741
Personalkostnader	9	-290 399	-221 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 191 732	-1 191 732
Summa rörelsekostnader		-3 240 177	-3 124 563
RÖRELSERESULTAT		617 017	595 735
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 044	6 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 215 989	-1 407 179
Summa finansiella poster		-1 212 945	-1 401 002
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-595 928	-805 267
ÅRETS RESULTAT		-595 928	-805 267

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	126 829 549	127 959 325
Maskiner och inventarier	12	351 115	413 071
Summa materiella anläggningstillgångar		127 180 664	128 372 396
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 180 664	128 372 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 345	38 499
Övriga fordringar	13	1 235 552	1 229 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 876	148 565
Summa kortfristiga fordringar		1 414 773	1 416 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 414 773	1 416 427
SUMMA TILLGÅNGAR		128 595 437	129 788 822

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		86 720 000	86 720 000
Fond för yttre underhåll		2 037 502	1 381 824
Summa bundet eget kapital		88 757 502	88 101 824
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 808 138	-2 347 193
Årets resultat		-595 928	-805 267
Summa fritt eget kapital		-4 404 066	-3 152 460
SUMMA EGET KAPITAL		84 353 436	84 949 364
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 967 509	11 634 201
Summa långfristiga skulder		15 967 509	11 634 201
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	27 751 046	32 578 539
Leverantörsskulder		97 461	102 421
Övriga kortfristiga skulder		64 808	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	361 177	524 145
Summa kortfristiga skulder		28 274 492	33 205 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 595 437	129 788 822

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	617 017	595 735
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 191 732	1 191 732
	1 808 749	1 787 467
Erhållen ränta	3 044	6 177
Erlagd ränta	-1 371 198	-1 266 254
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 595	527 390
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 863	268 652
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 937	-88 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500 395	707 234
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-494 185	-411 879
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-494 185	-411 879
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 210	295 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 228 162	932 807
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 234 371	1 228 162

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grönpepparn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 560 716	3 454 425
Hysesintäkter, p-platser	184 691	173 030
El	33 068	29 743
Övriga intäkter	9 057	1 635
Andrahandsuthyrning	33 267	15 273
Summa	3 820 799	3 674 106

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	4
Övriga intäkter	36 391	46 189
Summa	36 394	46 193

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 972	50 488
Besiktning och service	85 320	114 862
Städning	78 660	75 344
Trädgårdsarbete	101 513	126 856
Snöskottning	84 859	153 157
Summa	395 324	520 707

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Underhåll	19 361	0
Soprum/miljöanläggning	5 863	0
Dörrar och lås/porttele	73 428	26 892
VA	6 361	4 519
Värme	8 919	0
Ventilation	4 081	0
El	7 089	0
Kabel-tv/bredband	0	1 750
Hissar	4 213	34 481
Gård/markytor	0	3 805
Summa	129 315	71 447

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	316 083	294 349
Uppvärmning	56 080	62 570
Vatten	162 176	140 016
Sophämtning	132 285	128 428
Summa	666 624	625 363

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	73 714	71 155
Självrisker	88 200	0
Bredband/Kabeltv	198 303	198 494
Summa	360 217	269 649

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	54 445	46 419
Förbrukningsmaterial	0	1 007
Juridiska kostnader	0	25 719
Revisionsarvoden	26 813	26 875
Ekonomisk förvaltning	125 308	123 720
Summa	206 566	223 741

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	220 974	168 871
Sociala avgifter	69 425	53 054
Summa	290 399	221 925

Styrelsearvoden 2024 avser både 2023 och delvis 2024. Arvode 2025 avser återstående arvode för 2024 och del av 2025 års beslutade arvoden.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 215 955	1 407 179
Övriga räntekostnader	34	0
Summa	1 215 989	1 407 179

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	137 013 259	137 013 259
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	137 013 259	137 013 259
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 053 934	-7 924 158
Årets avskrivning	-1 129 776	-1 129 776
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 183 710	-9 053 934
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 829 549	127 959 325
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 035 680</i>	<i>24 035 680</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 184 000	86 184 000
Taxeringsvärde mark	23 656 000	23 656 000
Summa	115 840 000	109 840 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	619 591	619 591
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	619 591	619 591
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-206 520	-144 564
Årets avskrivning	-61 956	-61 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-268 476	-206 520
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	351 115	413 071

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 181	1 201
Nabo Klientmedelskonto	895 341	1 073 009
Borgo	339 030	155 153
Summa	1 235 552	1 229 363

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 132	69 734
Fastighetsskötsel	8 764	8 573
Städning	20 100	19 665
Försäkringspremier	18 560	18 022
Förvaltning	36 320	32 571
Summa	162 876	148 565

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,69 %	16 132 121	16 337 886
Stadshypotek	2026-03-30	2,50 %	15 952 233	16 121 937
Stadshypotek	2026-12-30	2,71 %	11 634 201	11 752 917
Summa			43 718 555	44 212 740
Varav kortfristig del			27 751 046	32 578 539

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 453 395 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 256
El	32 106	34 375
Uppvärmning	4 662	6 007
Utgiftsräntor	10 510	165 719
Förutbetalda avgifter/hyror	313 899	304 788
Summa	361 177	524 145

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 018 000	51 018 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Örebro

Anna Frida Gustafsson
Styrelseledamot

Aron Helander
Styrelseledamot

Benjamin Ziani
Ordförande

Hedda Grönlund Plöen
Styrelseledamot

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

Jens Gunnar Forneng
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 11:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 21:40

DOCUMENT ID:

r1eZyCKd5Ze

ENVELOPE ID:

rkWJ0F_5be-r1eZyCKd5Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Grönpepparn, 769625-7646 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

7306c99844a1d1ee3c52c65e08a8a3b1a961fb7ad4f39d32c2363a6e5bdc7d56ebc6717e235e6355b907e19a2738e60702506499faaa3b00f4998cfd423ca152

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. Anna Frida Gustafsson gustafsson_frida@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 22:06 18.03.2026 22:05	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.47.42
2. BENJAMIN ZIANI bziani@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 16:03 19.03.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.147.245
3. GUT ARON BIRGER HELANDER aron.helander@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 16:10 18.03.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.235.206
4. HEDDA GRÖNLUND PLÖEN heddagp@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 10:37 20.03.2026 10:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.80.114
5. Jens Gunnar Forneng jens.forneng@lr-revision.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 11:07 20.03.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.241.100

* 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 Brf Grönpepparn

Org.nr 769625-7646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grönpepparn för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Grönpepparn för räkenskapsåret 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 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 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.

Örebro enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Forneng

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.03.2026 11:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 21:40

DOCUMENT ID:

SJbkRF_9Wx

ENVELOPE ID:

SygJRtu5We-SJbkRF_9Wx

DOCUMENT NAME:

Grönpepparn RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

8c79ec200e0193c0662ff1022b901939b2694716741b96

7486fa12a18f94c4d4827be1a4c7e6c259b96e97fcb57

8e699e89ba110e6580ac25f88cc9a1e634dd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jens Gunnar Forneng	Signed	20.03.2026 11:07	eID	Swedish BankID
jens.forneng@lr-revision.se	Authenticated	20.03.2026 11:05	Low	IP: 85.24.241.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed