

Årsredovisning

för

Brf Gryningen

769633-9188

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Gryningen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen på såväl kort som långsikt genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnader

Föreningen består av 36 lägenheter fördelade enligt följande:

En byggnad i fyra plan med 24 lägenheter, 8 parhus och 4 kedjehus.

Total lägenhetsyta 3 216 kvm.

Föreningen äger och förvaltar såväl byggnader som mark. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättsinnehavaren. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Underhållsplan

Underhållsplan finns.

Styrelsen

Ordförande

Heidi Askander

Styrelseledamöter

Åke Oskarsson

Roland Sandberg

Katja Kristensson

Per Nordbeck

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen med två ledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen har 58 medlemmar den 31 december 2025.

Låneutveckling

Lån tillträde 2018-09-30

51 227 500

Lån 2025-12-31

44 388 000

Summa minskning av lån

6 839 500

Amortering enligt avtal Swedbank

3 614 500

Avsättning till underhåll

3 225 000

6 839 500

Föreningen har sitt säte i VÄXJÖ.

Flerårsöversikt (Tkr)*	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	3 088	2 850	2 500	2 191
Resultat efter finansiella poster*	758	609	620	84
Soliditet (%)	63,3	62,1	61,7	60,6
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 802	14 365	14 531	15 065
Sparande per kvm (kr/kvm)	491	442	445	279
Räntekänslighet (%)	14,5	16,2	18,7	22,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	218	201	213	241
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	100,0	96,1	97,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	953	886	777	681

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 990 000	1 276 353	-211 034	609 191	77 664 510
Disposition av föregående års resultat:		171 000	438 191	-609 191	0
Årets resultat				757 743	757 743
Belopp vid årets utgång	75 990 000	1 447 353	227 157	757 743	78 422 253

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	227 157
årets vinst	757 743
	984 900
disponeras så att	
avsättning för yttre underhåll	171 000
i ny räkning överföres	813 900
	984 900

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 088 375	2 850 200
Övriga rörelseintäkter		221 045	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 309 420	2 850 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-337 527	-236 304
Övriga externa kostnader	4	-75 826	-80 506
Styrelsens administrationskostnader	5	-92 225	-86 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-821 208	-812 383
Summa rörelsekostnader		-1 326 786	-1 215 842
Rörelseresultat		1 982 634	1 634 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 999	27 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 234 890	-1 052 546
Summa finansiella poster		-1 224 891	-1 025 167
Resultat efter finansiella poster		757 743	609 191
Resultat före skatt		757 743	609 191
Årets resultat		757 743	609 191

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	121 799 065	122 652 059
Inventarier, verktyg och installationer	10	50 602	62 566
Summa materiella anläggningstillgångar		121 849 667	122 714 625

Summa anläggningstillgångar

121 849 667 **122 714 625**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		643 192	674 585
Övriga fordringar		8	1 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	75 304	60 859
Summa kortfristiga fordringar		718 504	737 104

Kassa och bank

Kassa och bank		1 381 396	1 605 333
Summa kassa och bank		1 381 396	1 605 333
Summa omsättningstillgångar		2 099 900	2 342 437

SUMMA TILLGÅNGAR

123 949 567 **125 057 062**

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 990 000	75 990 000
Fond för yttre underhåll		1 447 353	1 276 353
Summa bundet eget kapital		77 437 353	77 266 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		227 157	-211 034
Årets resultat		757 743	609 191
Summa fritt eget kapital		984 900	398 157
Summa eget kapital		78 422 253	77 664 510
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	43 854 000	45 663 000
Summa långfristiga skulder		43 854 000	45 663 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		534 000	534 000
Leverantörsskulder		97 465	98 504
Övriga skulder		42 105	53 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	999 744	1 043 783
Summa kortfristiga skulder		1 673 314	1 729 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 949 567	125 057 062

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

757 743

609 191

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

821 208

812 383

Betald skatt

1 652

-49

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 580 603

1 421 525

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

31 393

-22 952

Förändring av kortfristiga fordringar

-14 445

-11 910

Förändring av leverantörsskulder

-1 039

-11 760

Förändring av kortfristiga skulder

-55 199

95 601

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 541 313

1 470 504

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-220 250

Erhållna bidrag avseende materiella
anläggningstillgångar

43 750

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

43 750

-220 250

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-1 809 000

-534 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 809 000

-534 000

Årets kassaflöde

-223 937

716 254

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 605 333

889 079

Likvida medel vid årets slut

1 381 396

1 605 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Månadsavgifter		
El laddstolpar	3 063 936	2 850 192
Öres- och kronutjämnning	24 428	0
	10	8
	3 088 374	2 850 200

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
V/A		
Fjärrvärme	132 557	104 359
El	302 694	285 929
Avfall	264 662	255 920
Fastighetsförvaltning	99 602	95 162
Fastighetsförsäkring	41 810	30 000
Hisskostnader	49 862	48 266
Inbetald driftkostnad	8 583	4 723
Övriga fastighetskostnader	-707 525	-681 289
Snöröjning	123 419	78 234
	21 862	15 000
	337 526	236 304

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Dataskommunikation		
Ersättningar till revisor	5 252	5 252
Redovisningstjänster	13 000	13 000
Bankkostnader	50 502	48 502
Förbrukningsmaterial	2 507	2 269
Övriga kostnader	0	3 599
Programvaror	800	6 170
Resekostnader	2 792	1 714
	973	0
	75 826	80 506

Not 5 Styrelsearvoden

	2025	2024
Styrelsearvoden		
Arbetsgivaravgifter	80 600	76 200
Skattefria bilersättningar	11 325	10 155
	300	294
	92 225	86 649

Not 6 Av- och nedskrivningar av matriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	800 419	800 419
Avskrivningar på inventarier och verktyg	11 964	11 964
Ackumulerade avskrivningar på markanläggningar	8 825	0
	821 208	812 383

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	9 991	27 330
Skattefria ränteintäkter	8	49
	9 999	27 379

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 234 890	1 052 546
	1 234 890	1 052 546

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 656 323	127 436 073
Inköp		220 250
Omklassificeringar	-43 750	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 612 573	127 656 323
Ingående avskrivningar	-5 004 264	-4 203 845
Årets avskrivningar	-809 244	-800 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 813 508	-5 004 264
Utgående redovisat värde	121 799 065	122 652 059

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 640	119 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 640	119 640
Ingående avskrivningar	-57 074	-45 110
Årets avskrivningar	-11 964	-11 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 038	-57 074
Utgående redovisat värde	50 602	62 566

Not 11 Förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	33 853	32 866
Ekonomisk förvaltning	15 250	13 188
Bostadsrätterna	4 830	5 370
Certego	9 776	9 435
HSB	7 961	0
Upplupna ränteintäkter	3 634	0
	75 304	60 859

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	1,06	2025-02-25	0	15 399 750
Swedbank	1,20	2026-09-25	15 109 500	15 280 500
Swedbank	4,52	2026-09-25	15 438 750	15 516 750
Swedbank	2,77	2028-02-25	13 839 750	0
Avgår kortfristig del			-534 000	-534 000
			43 854 000	45 663 000

Kortfristig del av långfristig skuld	534 000	513 000
--------------------------------------	---------	---------

Av långfristiga skulder förfaller 41 718 000 kr senare än 5 år efter bokslutsdatum.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	903 340	957 129
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 882	77 921
Upplupna räntekostnader	10 522	8 733
	999 744	1 043 783

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	51 256 000	51 256 000
	51 256 000	51 256 000

Årsredovisningen beslutades 2026-01-30

Växjö 2026-01-30



Heidi Askander
Ordförande



Roland Sandberg



Åke Oskarsson



Katja Kristensson



Per Nordbeck

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-01-30



Tommy Jonasson
Auktoriserad revisor