



Årsredovisning 2025

HSB Brf Granskagården i Skövde

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gransikagården i Skövde med säte i Skövde org.nr. 766600-2907 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ryttaren 2	1943-05-29	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	25
10	garageplatser	140
21	p-platser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 055
Totalt 72 objekt		2 220

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 21 st 2 rok (varav 12 st är 1,5 rok), 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Arne Gustafsson	Ordförande
Gunn Haglind	Ledamot
Leif Bardh	Ledamot utsedd av HSB NG
Britt-Marie Hellström	Ledamot/sekreterare
Klas Blomberg	Ledamot
Amanda Carlsson	Ledamot
Eva Albertsson	Suppleant
Tobias Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl-Arne Gustafsson, Klas Blomberg, Amanda Carlsson, Eva Albertsson och Tobias Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunn Haglind, Karl Arne Gustafsson, Britt-Marie Hellström och Johanna Lidman (extern firmatecknare).

Revisorer har varit: Thomas Jonsson med Bengt Olof Larm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingen valberedning är vald.

Britt-Marie Hellström har även varit vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14. På stämman deltog 11 personer varav 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-14.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

Sophantering: Har arbetats med under året och det har efter anmodan från Skövde Kommun investerats i kärlskåp, som blev helt klara för att tas i bruk fr o m 2026. I föreningen kan man nu även låta sortera papper, plast, plåt, glas och tidningar.

Belysning: Icke EU-godkända armaturer har lett till att föreningen bytte, för att ta bort kvicksilverlysrör och annan belysning som inte är LED-baserad. Det har även bytts armaturer och kompletterat med rörelsevakter, som gör utemiljön

säkrare.

Städdagen 14 juni: Medlemsaktivitet med fixande och städning av tomten, innan det blev en resa till soptippen. Cyklar i cykelstället och cykelrummen märktes upp för att respektive cykel ska tas om hand av sin ägare. Överblivna cyklar kommer på sikt att tas om hand av föreningen. Som vanligt fikades på förmiddagen med tårta och arbetat avslutades med middag.

Odlingslådorna: Finns kvar och nyttjas av boende.

Placerat kapital inom HSB: Vi placerar regelbundet överskottslikviditet i kapitalplaceringar för att få ränteintäkt.

Vattenskada: Föreningen har varit involverade i ett försäkringsärende, med en vattenskada i stommen, som uppkom då det blev en vattenskada i lgh 6.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2005 gjorts nya badrum, med golvvärme och ny kabel-dragning inklusive montering jordfelsbrytare/lägenhet.

Från 2014 - till hösten 2021 har det gjorts:

Fönsterbyte i samtliga 3 hus/utrymmen.

Rivning av gamla balkonger, innan montering av inglasade Balco-balkonger i 39 lägenheter. Innan gjordes flytt av radiatorer och håltagning i 14 lägenheter (även andelstalen ändrades när alla nu har balkong).

Cykelhuset *Ymer* - byggdes på gården.

Monterat takfläkt/lufttrumma - för OVK och radon-resultaten.

På samtliga hus har översyn av sockel och putsningsarbete inkl målning genomförts, under 2021.

Bytt alla lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. (Daloc)

Bytt dörrar och plåtar i fem entrépartier - inkl bytt ut till nytt portkods-system. Dörrar och entréer var klart i slutet av 2022.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Med hänvisning till underhållsplanen som följs årligen. De behov som framkommer lyfts in i gängse tidsplan.
- Fortsatt planera för anbud så målning kan göras i trapphus och källare - vilket har fått stå tillbaka med anledning av sophanteringsfrågan.
- Takbyte behöver planeras.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53 varav 52 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	426	399	369	365	294
Skuldsättning, kr/kvm	7 320	7 545	7 701	7 924	8 147
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 908	8 151	8 394	8 637	8 881
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	199	176	153	155	167
Årsavgifter, kr/kvm	1 254	1 230	1 153	1 081	1 032
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	97	97	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 238	1 177	1 092	1 029	983
Nettoomsättning, tkr	2 658	2 609	2 447	2 304	2 203
Resultat efter finansiella poster, tkr	221	219	227	173	-104
Soliditet, %	21	20	19	18	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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.

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.

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.

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	56 220	0	0	56 220
Underhållsfond, kr	2 121 401	0	77 522	2 198 923
S:a bundet eget kapital, kr	2 177 621	0	77 522	2 255 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 947 810	219 187	-77 522	2 089 475
Årets resultat, kr	219 187	-219 187	220 853	220 853
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 166 997	0	143 331	2 310 328
S:a eget kapital, kr	4 344 618	0	220 853	4 565 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 128 478 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 166 997
Årets resultat, kr	220 853
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	128 478
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 310 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 310 328
------------------------------------	------------------

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	220 853 kr
Avsättning till underhållsfond	-206 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>128 478 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-77 522 kr
Resultat efter fondförändring	143 331 kr

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 657 598	2 609 478
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 772	2 524
Summa Rörelseintäkter		2 748 370	2 612 002
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 433 145	-1 233 298
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 477	-67 304
Personalkostnader	Not 6	-123 240	-156 545
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-567 048	-598 611
Summa Rörelsekostnader		-2 192 910	-2 055 758
Rörelseresultat		555 460	556 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 744	31 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 351	-368 109
Summa Finansiella poster		-334 607	-337 057
Resultat efter finansiella poster		220 853	219 187
Resultat före skatt		220 853	219 187
Årets resultat		220 853	219 187

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	19 021 514	19 588 562
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	241 464	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 262 978	19 588 562

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

19 263 478 19 589 062

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 480	710
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	848 482	1 048 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 908	61 089
Summa Kortfristiga fordringar		913 869	1 110 423

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 200 000	900 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 200 000	900 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	11 352	12 113
Summa Kassa och bank		11 352	12 113

Summa Omsättningstillgångar

2 125 221 2 022 535

Summa Tillgångar

21 388 699 21 611 597

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 220	56 220
Fond för yttre underhåll	2 198 923	2 121 401
Summa Bundet eget kapital	2 255 143	2 177 621

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 089 475	1 947 810
Årets resultat	220 853	219 187
Summa Fritt eget kapital	2 310 328	2 166 997

Summa Eget kapital

4 565 471 **4 344 618**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 812 500	16 250 000
Summa Långfristiga skulder		6 812 500	16 250 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 437 500	500 000
Leverantörsskulder		122 801	68 948
Skatteskulder		5 472	5 425
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	121 647	133 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	323 308	308 732
Summa Kortfristiga skulder		10 010 728	1 016 979

Summa Skulder

16 823 228 **17 266 979**

Summa Eget kapital och skulder

21 388 699 **21 611 597**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	555 460	556 244
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	567 048	598 611
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	567 048	598 611
Erhållen ränta	21 744	31 052
Erlagd ränta	-357 684	-368 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	786 567	817 016
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 021	258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	57 582	17 433
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	55 561	17 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten	842 129	834 707
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-241 464	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-241 464	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-500 000
Årets kassaflöde	100 665	334 707
Likvida medel vid årets början	1 955 195	1 620 489
Likvida medel vid årets slut	2 055 860	1 955 195

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:	15-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 627 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 471 688	2 423 268
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	105 300	105 300
	Hyror lokaler	3 060	4 632
	Hyror garage och parkeringsplatser	79 800	79 800
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 659 848	2 613 000
	Hysesbortfall	-2 250	-3 522
	<i>Summa</i>	-2 250	-3 522
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 657 598	2 609 478
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	90 480	2 403
	Övriga sekundära intäkter	292	121
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	90 772	2 524

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-452 480	-491 504
	Snö och halk-bekämpning	-2 746	-3 661
	Reparationer	-31 307	-26 232
	Planerat underhåll	-128 478	-67 929
	Försäkringsskador	-116 252	0
	El	-52 747	-51 224
	Uppvärmning	-307 172	-268 384
	Vatten	-81 152	-61 681
	Sophämtning	-49 500	-44 240
	Fastighetsförsäkring	-30 356	-29 049
	Kabel-TV och bredband	-108 000	-108 452
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-71 846	-67 430
	Övriga driftkostnader	-1 108	-13 512
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 433 145	-1 233 298

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 726	-7 899
	Administrationskostnader	-1 751	-2 380
	Extern revision	-14 425	-15 325
	Medlemsavgifter	-23 084	-22 493
	Föreningsverksamhet	-5 766	-8 232
	Övriga förvaltningskostnader	-11 725	-10 974
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-69 477	-67 304

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 316	-79 248
	Revisionsarvode	-2 821	-2 667
	Vicevärdsarvode och övriga arvoden	-43 522	-42 013
	Sociala avgifter	-16 581	-32 617
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 240	-156 545

Föreningen har inte haft några heltidsanställda

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	-531 351	-562 915
Avskrivning på markanläggning	-35 696	-35 696
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-567 048	-598 611

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 740 782	29 740 782
Ingående anskaffningsvärde mark	67 971	67 971
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	713 923	713 923
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 522 676	30 522 676

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 934 114	-10 335 503
Årets avskrivningar	-567 048	-598 611
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 501 162	-10 934 114
<i>Utgående redovisat värde</i>	19 021 514	19 588 562

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	22 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	209 000	168 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 600 000	9 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	252 000	218 000
<i>Summa</i>	30 061 000	31 586 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 619 000	18 619 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	18 619 000	18 619 000

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
Årets investeringar	241 464	0
Omklassificering till byggnad	0	0
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	241 464	0

Investeringen avser kärlskåp för sopsorteringen som kommer att tas i bruk år 2026.

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	844 508	1 043 083
Skattekonto	3 973	5 541
Summa Övriga fordringar	848 482	1 048 624

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 200 000	900 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 200 000	900 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Swedbank	11 352	12 113
Summa Kassa och bank	11 352	12 113

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	2,27%	2027-06-30	2 456 250	75 000
Stadshypotek AB	2,19%	2027-03-30	4 581 250	150 000
Stadshypotek AB	2,12%	2026-06-30	4 606 250	137 500
Stadshypotek AB	2,11%	2026-06-30	4 606 250	137 500
			16 250 000	500 000

Långfristig del	6 812 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	225 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 212 500
Kortfristig del	9 437 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	500 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,16%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	11 511	20 308
Inre fond	110 136	113 566
<i>Summa Övriga skulder</i>	121 647	133 874

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	218 268	212 084
Upplupna räntekostnader	23 410	24 743
Övriga upplupna kostnader	81 630	71 905
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	323 308	308 732

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gransikagården i Skövde, org.nr. 766600-2907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gransikagården i Skövde för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Granskagården i Skövde för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Jonsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Karl Arne Gustafsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:59:41



Amanda Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 20:00:05



Gunn Haglind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:53:56



Leif Bardh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 20:03:33



Klas Blomberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:51:38



Britt-Marie Hellström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-24 kl. 19:59:47



Thomas Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 13:40:53



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:18:19



Revisionsberättelse 2025

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

Thomas Jonsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 19:41:32



Isabelle Alvarsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 07:17:51



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.