



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2025



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GRANADA




STYRELSEN FÖR HSB Brf Granada

Org. nr: 744000-0698

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 234 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Sparandet har ökat jämfört med året före. Underhållsplanen är nu uppdaterad med rätt poster.

	Investeringsbehov 189 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--

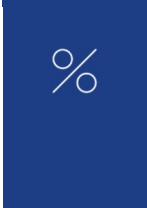
Styrelsens kommentarer

Föreningen har i år gjort en översyn av underhållsplanen så att den stämmer överens med investeringsbehovet

	Skuldsättning 1943 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Föreningen har ökat amorteringen på ett av lånen. Föreningen ser inget behov av att öka belåningsgrad i närtid.

	Räntekänslighet 2,7 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---


Styrelsens kommentarer

Föreningen är i dagsläget inte känslig för ränteförändring. Därför har föreningen valt att ha ett lån med rörlig ränta och ett lån med bunden ränta.

	Energikostnad 218 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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 kommentarer

Energikostnaderna är fortsatt över det normala eftersom energipriserna fortsatt är höga. Vi har inte fått någon minskad kostnad för el och vatten som vi förutspådde i fjol. Det kan bland annat bero på att el och vattenkostnader ökat.

	Tomträtt NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	-------------------------------	--	--	--------------

Styrelsens kommentarer

Ingen kommentar

	Årsavgift 773 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Årsavgifterna ligger rätt i förhållande till övriga nyckeltal

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.

Styrelsen för HSB Brf Granada i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1957. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Granada 29 med adress Svarvaregatan 5 A-D, Carl XI:s väg 52 A-B och Norra Infartsgatan 55 A-D & 57. Fastigheten innehåller 113 lägenheter och 28 lokaler med hyresrätt med en total yta av 7 303 kvm. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Normalstadgar 2023, har registrerats hos Bolagsverket den 6/8 2024.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2025.

Styrelsens sammansättning under året

Vald år

Ordförande	Ann-Charlott Roth	2025 (2 år)
Vice ordförande	Janet Pfeiffer	2025 (2 år)
Sekreterare	Carina Andersson	2024 (2 år)
Vice sekreterare	Annika Mineur	2024 (2 år)
Ledamot	Jonel Sordjan	2025 (2 år)
Ledamot	Alexander Johnsson	2025 (1 år)

Utsedd av HSB

Jonas Ripa

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carina Andersson, Annika Mineur och Alexander Johnsson.

Firman tecknas av Ann-Charlott Roth, Annika Mineur, Carina Andersson och Janet Pfeiffer, två i förening.

Revisorer har varit Eva Somfai vald av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten besiktigas löpande i samband med underhållsarbete.
Fiberinstallation i samtliga lägenheter och i vissa hyreslokaler.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.
Styrelsen arbetar aktivt med underhållsplanen och beredskapen liksom avsättningen bedöms som god.

Ekonomi:

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 4% för 2025 och uppgick till i genomsnitt 773 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat om att göra en höjning av årsavgifterna med 1 % för 2026 samt för hyreslokaler med 3% för 2026.

Årsavgifterna kommer under 2026 uppgå till i genomsnitt 780 kr/kvm bostadslägenhetsyta

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 142 500 kronor.
Under året har föreningen amorterat 200 000 kronor.

Föreningens lån är fördelade på två lån med olika bindningstider.

Räntekonvertering 30/10 2027, till ränta 2,56 %.

Räntekonvertering 30/12 2028, till ränta 2,96 %.

De faktorer som främst påverkar vår ekonomi är det allmänna ränteläget, storleken på konsumtionsavgifterna för vatten, avlopp, fjärrvärme såväl som underhållsbehov och avskrivningar på föreningens byggnader

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 136. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 135, varav 114 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 556	5 332	5 230	5 037	4 929
Resultat efter avskrivningar	1 099	223	1 016	1 024	871
Årets resultat	947	-7	901	919	713
Eget kapital	15 023	14 076	14 083	13 183	12 264
Balansomslutning	30 151	29 448	30 645	30 049	29 716
Soliditet (%)	50	48	46	44	41
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	773	743	728	700	687
Fond för yttre underhåll	10 168	9 550	8 358	7 635	6 947
Sparande kr/m2	234	161	219	222	208
Investeringsbehov kr/m2	189	188	164	61	167
Skuldsättning kr/m2	1 943	1 971	2 136	2 207	2 276
Skuldsättning,bostadsrättsyta kr/m2	2 107	2 137	2 316	2 387	2 468
Energikostnad kr/m2	218	208	184	195	185
Räntekänslighet (%)	2,7	2,9	3,2	3,4	3,6
Årsavgifter/totala intäkter (%)	92,3	93,2	91,9	93,0	93,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Ingår vatten, värme och renhållning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	390 160	9 550 013	4 142 986	-6 921	14 076 238
Disposition enligt stämprotokoll		618 252	-625 173	6 921	0
Årets resultat				946 745	946 745
Belopp vid årets utgång	390 160	10 168 265	3 517 813	946 745	15 022 983

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 517 813
årets vinst	946 745
	4 464 558
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-45 606
Överföring till fond för yttre underhåll enligt stadgar	685 561
i ny räkning överföres	3 824 603
	4 464 558

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	5 556 402	5 332 112
Övriga rörelseintäkter	3	63 167	179 305
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 619 569	5 511 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 135 141	-3 904 741
Övriga externa kostnader	5	-518 287	-571 147
Personalkostnader	6	-153 962	-115 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-713 090	-696 739
Summa rörelsekostnader		-4 520 480	-5 288 234
Rörelseresultat		1 099 089	223 183
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	168 319	176 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-320 663	-406 905
Summa finansiella poster		-152 344	-230 104
Resultat efter finansiella poster		946 745	-6 921
Resultat före skatt		946 745	-6 921
Årets resultat		946 745	-6 921

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	20 381 366	20 826 121
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	0	0
Pågående nyanläggningar	12	0	268 335
Summa materiella anläggningstillgångar		20 381 366	21 094 456
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 381 866	21 094 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 827	6 617
Övriga fordringar	14	2 105 963	1 681 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	157 595	164 956
Summa kortfristiga fordringar		2 269 385	1 853 524
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	16	7 500 000	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		7 500 000	6 500 000
Summa omsättningstillgångar		9 769 385	8 353 524
SUMMA TILLGÅNGAR		30 151 251	29 448 480

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		390 160	390 160
Fond för yttre underhåll		10 168 265	9 550 013
Summa bundet eget kapital		10 558 425	9 940 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 517 813	4 142 986
Årets resultat		946 745	-6 921
Summa fritt eget kapital		4 464 558	4 136 065
Summa eget kapital		15 022 983	14 076 238
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	13 863 500	0
Summa långfristiga skulder		13 863 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	279 000	14 342 500
Leverantörsskulder		273 538	372 711
Skatteskulder		25 474	18 954
Övriga skulder	18	56 625	39 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	630 131	598 183
Summa kortfristiga skulder		1 264 768	15 372 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 151 251	29 448 480

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	946 745	-6 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	713 090	696 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 659 835	689 818
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	790	244
Förändring av kortfristiga fordringar	9 959	-67 982
Förändring av leverantörsskulder	-99 173	-28 420
Förändring av kortfristiga skulder	55 199	40 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 626 610	634 480
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-400 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-400 357
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-1 201 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-1 201 525
Årets kassaflöde	1 426 610	-967 402
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	8 116 254	9 083 656
Likvida medel vid årets slut	9 542 864	8 116 254

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	3-120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 724 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 375 639 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Hysesintäkter lokaler, ej moms	251 436	247 096
Hysesintäkter garage, ej moms	25 632	24 624
Hysesintäkter p-platser, ej moms	63 048	60 940
Hysesintäkter, övriga objekt ej moms	2 400	1 400
Årsavgifter bostäder	5 186 412	4 987 092
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-1 080	-900
Hysesbortfall p-platser, ej moms	0	-137
Rabatter, ej moms	0	-9 392
Hysesavdrag, ej moms	0	-5 069
El garage och p-platser, moms	4 312	1 768
Gemensamhetslokal	3 840	2 400
Påminnelseavgift	842	656
Överlåtelseavgift	10 290	17 196
Pantförskrivningsavgift	7 554	2 865
Fastighetsskatt, ej moms	1 716	1 573
	5 556 402	5 332 112

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	1 376	1 303
Andrahandsuthyrning	9 800	11 472
Öresavrundning	-19	-109
Ersättning från försäkringsbolag	52 010	166 639
	63 167	179 305

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städ	-121 358	-113 838
Snörenhållning	-39 945	-43 192
Fastighetsskötsel, grundavtal	-150 891	-179 128
Löpande UH bostäder	-353 661	-932 810
Planerat uh bostäder	-45 606	-170 298
Elavgifter för drivkraft och belysning	-198 280	-191 196
Uppvärmning, fjärrvärme	-854 326	-801 733
Vatten och avlopp / VA	-535 265	-519 473
Sophämtning, avfall, renhållning	-129 588	-138 969
Fastighetsförsäkringar	-109 300	-106 081
TV	-44 647	-44 245
Fastighetsskatt	-212 602	-201 510
Trädgårdsskötsel, grundavtal	-257 969	-285 688
Bevakningskostnader	-4 628	-6 875
Fastighetsskötsel, extradebiteringar	0	-51 424
Serviceavtal	-40 379	-37 441
Trädgårdsskötsel, extra debiteringar	-21 017	-80 840
Övrig renhållning	-15 679	0
	-3 135 141	-3 904 741

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	-6 087	-1 863
Postbefordran	-486	-4 146
Revisionsarvoden	-18 675	-16 550
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	-232 718	-261 541
Överlåtelseavgift	-13 118	-14 205
Pantförskrivningsavgift	-7 020	-5 152
Bankkostnader	-4 290	-4 990
Föreningsstämma/styrelsemöte	-23 546	-35 780
Medlemsavgift HSB	-38 028	-37 900
Övriga kostnader	-2 925	-2 402
Tvättmedel	-99 410	-149 858
Förbrukningsinventarier	-26 506	0
Kontorsmateriel och trycksaker	-1 237	-4 451
Telefon	-5 536	-5 660
IT-kostnader	-8 850	-8 850
Övriga förvaltningskostnader	-5 204	-4 976
Föreningsverksamhet	-24 063	-442
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	0	-11 256
Avgift andrahandsuthyrning	-588	0
	-518 287	-571 147

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och arvoden till förtroendevalda	-15 600	-20 229
Styrelsearvoden	-69 786	-38 100
Övriga arvoden	-31 357	-34 842
Arbetsgivaravgifter för arvoden	-31 219	-22 436
Arvode föreningsvalda revisorer	-6 000	0
	-153 962	-115 607

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Ränteintäkter

	2025	2024
Ränteintäkter kortfristiga placeringar HSB	165 861	171 953
Skattefria ränteintäkter	608	111
Ränteintäkter avräkning HSB	1 850	4 290
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	0	447
	168 319	176 801

Not 8 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostnader för bank skulder	-320 663	-406 905
	-320 663	-406 905

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 039 925	33 039 925
Markanläggningar	614 003	481 981
Installation Laddstolpar	0	132 022
Bokningssystem tvättstuga	268 335	
Mark	344 000	344 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 266 263	33 997 928
Ingående avskrivningar	-13 171 807	-12 475 068
Årets avskrivningar	-713 090	-696 739
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 884 897	-13 171 807
Utgående redovisat värde	20 381 366	20 826 121
Taxeringsvärden byggnader	55 882 000	51 835 000
Taxeringsvärden mark	15 897 000	17 497 000
	71 779 000	69 332 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastighet <i>(varav i eget förvar)</i>	25 111 300 <i>(4 611 300)</i>	25 111 300 <i>(4 611 300)</i>
	25 111 300	25 111 300

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	785 020	785 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	785 020	785 020
Ingående avskrivningar	-785 020	-785 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-785 020	-785 020
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	268 335	0
Inköp	0	400 357
Omklassificeringar	-268 335	-132 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	268 335
Utgående redovisat värde	0	268 335

Under året har föreningen installerat ett system för bokning av tvättstuga.
Föregående år installerades laddstolpar.

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	63 099	2 692
Avräkningskonto HSB	2 042 864	1 616 254
momsfordran	0	63 005
	2 105 963	1 681 951

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	109 864	109 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 287	15 866
Upplupna ränteintäkter	27 444	39 790
	157 595	164 956

Not 16 Korfristiga Placeringar

Kortfristig placering HSB Landskrona,
belopp: 1 000 000, ränta 2,00%, förfaller 2026-12-02
belopp: 1 000 000, ränta 2,10%, förfaller 2026-06-03
belopp: 3 000 000, ränta 2,20%, förfaller 2026-04-07
belopp: 1 000 000, ränta 2,20%, förfaller 2026-03-11
belopp: 1 000 000, ränta 2,20%, förfaller 2025-03-11
belopp: 500 000, ränta 2,20%, förfaller 2025-03-11

Föregående år:

Kortfristig placering HSB Landskrona
belopp: 500 000, ränta 2,85%, förfaller 2025-03-11
belopp: 3 000 000, ränta 3,40%, förfaller 2025-01-07
belopp: 1 000 000, ränta 3,40%, förfaller 2025-03-11
belopp: 1 000 000, ränta 2,50%, förfaller 2025-06-30
belopp: 1 000 000, ränta 2,40%, förfaller 2025-12-02

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 200 000 kr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 12 747 500 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	279 000	14 342 500
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	13 863 500	0
	14 142 500	14 342 500

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Personalens källskatt	-29 723	-21 608
Lagstadgade sociala avgifter	-26 902	-18 286
	-56 625	-39 894

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	-437 315	-447 415
Upplupna räntekostnader	-30 349	-8 578
Avtalsplacerade inbetalningar	-7 629	0
Upplupet revisionsarvode	-18 000	-13 700
Upplupen el och fjärrvärme	-136 838	-128 490
	-630 131	-598 183

Not Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-02-13

Undertecknade förklarar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden. Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Charlott Roth
Ordförande

Carina Andersson

Janet Pfeiffer

Annika Mineur

Jonas Ripa

Jonel Sordjan

Alexander Johnsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd Revisor

Eva Somfai
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569927439

Dokument

HSB Brf Granada Årsredovisning 2025 för signering
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-02-13 13:41:44 CET (+0100) av Sandra
Lundkvist (SL)
Färdigställt 2026-02-17 17:15:23 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)
HSB Landskrona
sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Carina Andersson (CA)
HSB Brf Granada
christelcarina@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA ANDERSSON"
Signerade 2026-02-13 14:04:56 CET (+0100)

Alexander Johnsson (AJ)
HSB Brf Granada
alexanderbjornjohnsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALEXANDER BJÖRN JOHANSSON"
Signerade 2026-02-13 15:48:45 CET (+0100)

Annika Mineur (AM)
HSB Brf Granada
annika_svensson@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNIKA MINEUR"
Signerade 2026-02-13 13:48:43 CET (+0100)

Janet Pfeiffer (JP)
HSB Brf Granada
ja.pfeiffer@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JANET ANNETTE PFEIFFER"
Signerade 2026-02-15 12:08:39 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569927439

Jonas Ripa (JR)
HSB Brf Granada
jonas.ripa@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Jonas Ripa"
Signerade 2026-02-13 17:43:02 CET (+0100)

Ann-Charlott Roth (AR)
HSB Brf Granada
ann-charlott.roth@gcgruppen.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-CHARLOTT ROTH"
Signerade 2026-02-17 13:26:33 CET (+0100)

Jonel Sordjan (JS)
HSB Brf Granada
jonelsordjan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONEL SORDJAN"
Signerade 2026-02-14 08:44:45 CET (+0100)

Eva Somfai (ES)
HSB Brf Granada
evso0809@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Somfai"
Signerade 2026-02-17 13:42:12 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
BoRevision i Sverige AB
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"
Signerade 2026-02-17 17:15:23 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557569927439

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granada i Landskrona, org.nr. 744000-0698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granada i Landskrona 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Brf Granada i Landskrona 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Landskrona

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Somfai
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557569928185

Dokument

Digital RB Granada 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-02-13 13:48:00 CET (+0100) av Sandra

Lundkvist (SL)

Färdigställt 2026-02-17 17:14:17 CET (+0100)

Initierare

Sandra Lundkvist (SL)

HSB Landskrona

sandra.lundkvist@hsb.se

Signerare

Eva Somfai (ES)

HSB Brf Granada

evso0809@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Somfai"

Signerade 2026-02-13 14:20:04 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

BoRevision i Sverige AB

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THAHA OSMAN"

Signerade 2026-02-17 17:14:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor