

---

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Granglantan  
Org nr: 769617-7893





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Granglantan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-25. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-14.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 220 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 38:9 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns fyra byggnader uppförda med 128 st lägenheter om totalt 6 559 kvm och en bostadsrättslokal om 33 kvm. Byggnaderna är uppförda 2017. Fastigheternas adress är Borstbindaregatan 5, 7, 9, 11, 13 och 15, Gamla Tuvevägen 4A-4B, och Långängen 8A-8B.

I föreningen finns 56 parkeringsplatser varav 12 med laddare för elbil och två platser för MC eller moped. Brf Granglantan har hyresavtal med dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB gällande parkeringsplatserna. Parkeringsplatserna hyrs ut till föreningens medlemmar genom dotterbolaget Granglantan i Varberg Fastighet AB.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
37	84	7	128

### Dessutom tillkommer:

Garage	MC-platser	Bostadsrättslokal
56	2	1

Bostäder bostadsrätt	6 559 m <sup>2</sup>
Lokaler bostadsrätt	33 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	210 372 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	231 681 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel, städning, utemiljö och grönytor
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Scandinavian Energy System AB	Elnät och elhandel
Göteborg Stad Ketslopp och Vatten	Vatten och avlopp
Kvillebäcken sopsamfällighet	Sophantering (sopsug)
Securitas	Parkeringsövervakning
Telenor	Internetleverantör (gruppvartal)
ALT Hiss AB	Service och jour för hissar

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kvillebäcken Sopsug Sff, med en andel på 4.4%. Samfälligheten förvaltar sopsugen och sophantering i Kvillebäcken. Samfälligheten ägs gemensamt av bostadsrättsföreningar och hyresvärdar i Kvilleväcken.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 348 tkr och planerat underhåll för 340 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp (kr)
Hissar	286 868
Ny dörrautomatik	53 376

Föreningen har inga större planerade underhåll i närtid.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Olsson	Ordförande	2026
Sabine Pelka*	V. ordf och sekreterare	2026
Max Rittberger	Ledamot	2026
Emma Zell	Ledamot, kassör	2026
Jean Lo	Ledamot	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Emilsson BoRevision	Extern revisor	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Niklas Nyström	2026
Aneta Smilevska	2026

\* Sabine Pelka avgick ur styrelsen 2026-01-20.

Föreningens firma tecknas av styrelsen i förening och av Stefan Olsson och Max Rittberger.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningen förändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6% från 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



# Styrelsen har ordet – året 2025

## Underhåll och reparationer

Underhållet av föreningens fastigheter och tekniska utrustning har genomförts i enlighet med fastställda planer, med undantag för vissa problem med våra hissar. I enlighet med avtalet med Ventilationsakuten i Sverige AB för byte av filter i FTX-aggregaten utförde de byte av filter under vecka 40.

Vid en besiktning av våra hissar konstaterades att byte av hisslinor var nödvändigt för fyra av hissarna. ALT-hiss instämde i att en livslängd på sju år var lågt och erbjöd därför ett förmånligt pris för arbetet samt en uppgradering från fyra till fem linor, vilket förväntas förlänga livslängden med minst tio år till nästa byte. Byte av linor på de återstående tre hissarna är planerat till 2026.

Efter omfattande förhandlingar och dialog med Derome tog de slutligen sitt ansvar som byggherre och utförde en garantitätning av bottenplattan för att åtgärda vatteninträngningen i garaget på platser 39 till 42.

## Avtal

Föreningen har ingått ett avtal med Telenor avseende förläggning av gruppavtalet, som startade den 11 december 2025. Det nya avtalet omfattar uteslutande internettjänster och inkluderar inte tv- eller fasta telefontjänster, då Telenor inte längre erbjuder nytecknade telefoniavtal. Medlemmar får i fortsättningen teckna tv-tjänster direkt med Telenor. Föreningen har ingått ett nytt elavtal med Infometric/Noova där elhandeln är obunden. Den totala elkostnaden som är elhandel, nätavgift, effektavgift, fast nätavgift, skatt och moms, summeras för varje månad och divideras med månadens förbrukning för att fastställa den genomsnittliga kostnaden per kWh för den aktuella månaden. Det obundna avtalet innebär att kostnaderna kommer att variera över året, med högre kostnader under vintermånaderna och lägre under sommarmånaderna. Historiskt sett har priset dock varit lägre för hela året än vid ett fast avtal.

## Ekonomi

Föreningens tre lån hos SEB omsattes den 28 december 2025. Ränta och löptid för de nya lånen redovisas i not 13 i årsredovisningen för 2025.

På bankens och Riksbyggens rekommendation beslutade styrelsen att, efter flera års låg amortering, öka amortering på föreningens lån till en procent av den totala skulden, fördelat över samtliga tre lån. Med tanke på föreningens höga belåningsgrad är det av yttersta vikt för föreningens ekonomiska stabilitet och framtida underhåll att minska skulden genom amortering.

Styrelsen beslutade även att höja årsavgiften med sex procent från och med den 1 januari 2026. De avgörande faktorerna bakom avgiftshöjningen är amorteringen på föreningens lån och avsättning för framtida underhåll samt den allmänna kostnadsökningen på varor och tjänster under de senaste åren.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 783	7 594	6 658	6 022	6 044
Resultat efter finansiella poster	-4 522	-4 088	-4 000	-3 078	-3 195
Soliditet %	70	70	70	71	71
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	90,5	93,7	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 114	1 085	926	856	-
Energikostnad kr/kvm	198	166	159	147	-
Sparande kr/kvm	19	70	47	187	196
Skuldsättning kr/kvm	17 854	17 897	17 934	17 970	18 820
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	17 854	17 897	17 934	17 970	18 128
Räntekänslighet %	16,0	16,5	19,4	21	-

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

#### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	270 181 710	32 047 290	1 048 123	-20 159 974	-4 088 233
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 088 233	4 088 233
Reservering underhållsfond			390 000	-390 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-340 244	340 244	
Årets resultat					-4 521 976
<b>Vid årets slut</b>	<b>270 181 710</b>	<b>32 047 290</b>	<b>1 097 879</b>	<b>-24 297 963</b>	<b>-4 521 976</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-24 248 207
Årets resultat	-4 521 976
Årets fondreservering enligt stadgarna	-390 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	340 244

**Summa** **-28 819 939**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-28 819 939**

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar i år ett negativt resultat med aledning av höga avskrivnings- och räntekostnader, vilket inte är ovanligt för relativt nyproducerade bostadsrättsföreningar. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 6% från 1 januari 2026 för att förbättra sitt sparande. Tack vare höjda avgifter och minskade räntekostnader på nyligen omförhandlade lån har styrelsen beslutat att kraftigt öka amorteringsgraden till 1%, vilket skapar utrymme för nyupplåning i framtiden vid behov.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 782 651	7 594 302
Övriga rörelseintäkter		34 010	33 408
<b>Summa</b>		<b>7 816 661</b>	<b>7 627 710</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 127 143	-2 583 047
Övriga externa kostnader	Not 4	-801 381	-713 075
Personalkostnader	Not 5	-256 311	-254 909
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 308 420	-4 308 420
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 493 255</b>	<b>-7 859 451</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-676 594</b>	<b>-231 741</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 606	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 846 988	-3 857 052
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 845 382</b>	<b>-3 856 492</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 521 976</b>	<b>-4 088 233</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 521 976</b>	<b>-4 088 233</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	391 331 201	395 639 620
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>391 331 201</b>	<b>395 639 620</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 9	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>391 381 201</b>	<b>395 689 620</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		632	31 017
Övriga fordringar	Not 10	35 344	16 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	579 838	588 467
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>615 814</b>	<b>636 411</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 350 105	1 646 674
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 350 105</b>	<b>1 646 674</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 965 919</b>	<b>2 283 085</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>393 347 119</b>	<b>397 972 705</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser		302 229 000	302 229 000
Fond för yttre underhåll		1 097 878	1 048 123
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>		<strong>303 326 878</strong>	<strong>303 277 123</strong>
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat		-24 297 963	-20 159 974
Årets resultat		-4 521 976	-4 088 233
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>		<strong>-28 819 939</strong>	<strong>-24 248 207</strong>
<strong>Summa eget kapital</strong>		<strong>274 506 939</strong>	<strong>279 028 915</strong>
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	116 517 381	0
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>116 517 381</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 177 944	117 976 000
Leverantörsskulder		60 859	148 440
Skatteskulder		0	5 762
Övriga skulder	Not 14	206 005	182 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	877 991	631 322
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>1 144 855</strong>	<strong>118 943 790</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>393 347 119</strong>	<strong>397 972 705</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-676 594	-231 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 308 420	4 308 420
	<strong>3 631 826</strong>	<strong>4 076 679</strong>
Erhållen ränta	1 606	560
Erlagd ränta	-3 850 328	-3 786 459
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-216 897</strong>	<strong>290 780</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	20 597	761 503
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	180 405	-247 444
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-15 894</strong>	<strong>804 838</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-280 675	-242 000
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-280 675</strong>	<strong>-242 000</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-296 569	562 838
Likvida medel vid årets början	<strong>1 646 674</strong>	<strong>1 083 836</strong>
Likvida medel vid årets slut	<strong>1 350 105</strong>	<strong>1 646 674</strong>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-100

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	6 620 712	6 620 712
Årsavgifter, lokaler	36 984	43 221
Hyror, bostäder	1 950	1 250
Hyror, garage	271 895	282 211
Vattenavgifter	277 541	187 128
Elavgifter	408 731	298 712
Debiterad fastighetsskatt-	4 188	4 188
Övriga lokalintäkter	12 500	6 000
Övriga avgifter	600	200
Övriga ersättningar	140 872	147 888
Fakturerade kostnader	6 682	2 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 782 651</b>	<b>7 594 302</b>

\* I avgiften ingår värme, bredband, 500/500, TV basutbud, fasttelefoni (samtalskostnad tillkommer).

## Not 3 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-340 244	-242 788
Reparationer	-347 989	-222 982
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 720	-46 810
Samfällighetsavgifter	-292 788	-266 224
Försäkringspremier	-94 815	-89 057
Kabel- och digital-TV	-321 694	-343 080
Systematiskt brandskyddsarbete	-55 445	-33 861
Serviceavtal	-105 825	-102 561
Obligatoriska besiktningar	-100 900	-13 315
Bevakningskostnader	-61 740	-56 545
Snö- och halkbekämpning	-40 679	-42 331
Förbrukningsinventarier	-3 763	0
Vatten	-252 110	-199 015
Fastighetsel	-707 080	-554 402
Uppvärmning	-347 061	-341 941
Förvaltningsarvode drift	-21 291	-28 136
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 127 143</b>	<b>-2 583 047</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-587 989	-551 147
Lokalkostnader	-3 500	-2 000
IT-kostnader	-14 130	-8 955
Arvode, yrkesrevisorer	-25 750	-18 500
Övriga försäljningskostnader	-29 580	-14 381
Övriga förvaltningskostnader	-51 532	-49 574
Kreditupplysningar	-18 862	-6 656
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-47 964	-48 464
Kontorsmateriel	0	-3 521
Telefon och porto	0	-1 489
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	13
Konsultarvoden	-14 375	0
Bankkostnader	-7 699	-8 402
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-801 381</b>	<b>-713 075</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-176 400	-175 499
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-29 400	-29 350
Sociala kostnader	-50 511	-50 060
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-256 311</b>	<b>-254 909</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 858 585	-3 858 585
Avskrivning Installationer	-449 835	-449 835
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 308 420</b>	<b>-4 308 420</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 846 978	-3 855 902
Övriga räntekostnader	-10	-1 150
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-3 846 988</b>	<b>-3 857 052</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	299 890 000	299 890 000
Mark	125 910 000	125 910 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>425 800 000</b>	<b>425 800 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-30 160 380	-25 851 960
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-4 308 420	-4 308 420
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-34 468 799</b>	<b>-30 160 380</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>391 331 201</b>	<b>395 639 620</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	265 421 201	269 729 620
Mark	125 910 000	125 910 000

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i Granglântan i Varberg Fastighets AB (garaget)	50 000	50 000
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 874	16 927
Andra kortfristiga fordringar	13 470	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>35 344</b>	<b>16 927</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 790	37 709
Förutbetalda driftkostnader	25 725	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	155 998	143 755
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 039	83 115
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 286	299 489
Förutbetald samfällighetsavgift	0	24 399
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>579 838</b>	<b>588 467</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SEB	1 350 105	1 646 674
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 350 105</b>	<b>1 646 674</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	117 695 325	117 976 000
Kortfristig del av låneskuld (förfaller ett år efter balansdagen)	0	-117 695 325
Kortfristig del av låneskuld (nästa års amortering)	-1 177 944	-280 675
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>116 517 381</b>	<b>0</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 177 944 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	2,32%	2025-12-28	38 306 000	181 500	38 124 500
SEB	3,72%	2025-12-28	39 670 000	99 175	39 570 825
SEB	3,72%	2025-12-28	40 000 000	0	40 000 000
<b>Summa</b>			<b>117 976 000</b>	<b>280 675</b>	<b>117 695 325</b>

Nya lånevillkor från och med 2025-12-28 enligt nedan.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Utgående skuld
SEB	2,93%	2028-12-28	38 124 000
SEB	2,71%	2027-12-28	39 570 825
SEB	2,71%	2027-12-28	40 000 000
<b>Summa</b>			<b>117 695 325</b>



**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga skulder	0	7 707
Skuld för moms	93 754	63 049
Skuld sociala avgifter och skatter	112 251	111 510
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>206 005</b>	<b>182 266</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	67 253	70 593
Upplupna driftskostnader	0	9 556
Upplupna elkostnader	75 104	73 423
Upplupna vattenavgifter	24 031	19 817
Upplupna värmekostnader	46 624	47 986
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	646 979	391 947
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>877 991</b>	<b>631 322</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Företagsinteckning	123 670 000	123 670 000

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-02-10

## Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad i Göteborg det datum som framgår av våra elektroniska signaturer

---

Stefan Olsson

---

Max Rittberger

---

Jean Lo

---

Emma Zell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision AB

---

Magnus Emilsson  
Extern revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Granglantan, org.nr. 769617-7893

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granglantan för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Granglântan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

---

# BRF Granglöntan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
Bostadsrättsföreningen Granglöntan i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860